

**A felek ráutaló magatartással hagyták figyelmen kívül a bérbeadó felmondását, ezért a teljesítés nem vált lehetővé.**

**Arra nincs jogi lehetőség, hogy a szerződéses jogviszony fennmaradása esetén, a teljesítés egyidejű elfogadása mellett a jogosult a szerződés lehetetlenülésére hivatkozással kártérítést is igényeljen.**

*Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 216.§. (1) bekezdés, 277.§. (1) bekezdés, 313.§.*

## **Győri Ítélet**

**Gf.II.20.389/2011/10.**

2005. július 14. napján – a II.r. alperes által kiírt pályázat eredményeként – az önkormányzati vagyonkezelő I.r. alperes mint bérbe-üzemeltetésbe adó, a felperes mint bérlő-üzemeltető és a II.r. alperes önkormányzat között „bérleti üzemeltetői” szerződés jött létre a sz.-i 2313-2313/A hrsz. alatt található régi- és új sportcsarnok, valamint a szabadterei atlétikai pálya létesítményei (együtt: a S. úti Sportcentrum) 10 éves határozott idejű bérbe-üzemeltetésbe adására. A szerződésben a felperes vállalta, hogy az üzemeltetési kötelezettségét legkésőbb a szerződés hatályba lépéséig sz.-i székhelyű, e célra létrehozott kft-re ruházza át. A felperes által fizetendő bérleti díjat a szerződéskötéskor évi 10.000.000.Ft + áfa összegben határozták meg, melyet havonta esedékesen kellett megfizetni. A felperes kötelezettséget vállalt a szerződésben arra, hogy az önkormányzat által mindenkor kiemelten kezelt sportegyesületek részére, az önkormányzati „garantált kapacitás-lekötés” terhére a bérleményben edzés- és versenylehetőséget biztosít. A II.r. alperes helyi önkormányzat vállalta, hogy a sportszervezetek részére biztosítandó támogatás terhére, a kiemelten kezelt sportegyesületek és sportiskola létesítmény használatával kapcsolatban *évenként 50 millió forint értékben kapacitás-lekötést garantál*, melynek – mint a támogatott sportegyesületeket, illetve sportiskolát megillető juttatás - megfizetését vállalja. A szerződés 2.6.2. pontja alapján az önkormányzat által támogatott egyesület (sportiskola) részére fizetendő támogatási összeget a bérleti-üzemeltetői szerződés fennállásának teljes időtartama alatt az önkormányzat a felperesre engedményezte. A szerződésben – más megszüntetési módok mellett – mind a bérbe-üzemeltetésbe adó, mind a bérlő-üzemeltető részére kikötötték az azonnali hatályú felmondás jogát. Így a bérbeadó – előzetes felszólítás után – a szerződés azonnali hatállyal felmondhatta, amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt további kötelezettségeit súlyosan és ismételten megszegte és a jogellenes magatartást írásbeli felszólítás ellenére sem szünteti meg. A bérlő felperest azonnali hatályú felmondási jog illette meg – más mellett – , amennyiben az önkormányzat a 2.6.2. pont szerinti szerződési kötelezettségét a tárgyév december 31. napjáig nem teljesíti maradéktalanul.

A 2009. február 10. napján kelt írásbeli felszólítást követően az I.r. alperes a bérleti-üzemeltetői szerződést *2009. április 20-án azonnali hatállyal felmondta*. A felmondás okaként egyrészt azt jelölte meg, hogy a felperes szerződési kötelezettsége ellenére az üzemeltetést nem ruházta át saját tulajdonú, sz.-i székhelyű korlátolt felelősségű társaságra. Másrészt 2005. december 12. napján az Aréna S. (az új sportcsarnok) étterme és vendégszobái bérleti jogát az I.r. alperes hozzájárulása nélkül más

gazdasági társaságra ruházta át. (A lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv).42.§. (1) bekezdés) Nem adott engedélyt az I.r. alperes arra sem, hogy a felperes a székhelyét, míg az étterem (vendégszoba) bérleti jogát megszerző gazdasági társaság a telephelyét a sportcentrum címére bejegyeztesse. Az azonnali hatályú felmondás alapján az I.r. alperes 2009. június 30-án keresetet terjesztett elő a felperessel szemben, kérve a bérlemény kiürítésére kötelezni. Ezt a peres eljárást azonban az I.r. alperes elállása folytán a bíróság megszüntette.

A felperes módosított keresetében egyetemlegesen kérte kötelezni az I-II.r. alperest 280.439.296.Ft kártérítés és késedelmi kamata megfizetésére. Egyrészt azzal érvelt, hogy az I.r. alperes *azonnali hatályú felmondása jogellenes volt*. Kifejtett álláspontja szerint ugyan a 268/2005. (VI.23.) közgyűlési határozattal 2005. július 1. napjától a sportcentrum vagyongazdálkodójává kijelölt I.r. alperes a bérleti-üzemeltetési szerződést egyedül is felmondhatta, azonban az azonnali hatályú felmondásban megjelölt okok nem valósak, nem jogszerűek. A felperes a „bérleti-üzemeltetési” szerződést értelmezve azt részben hasznosító dolog bérbeadására irányuló (*haszonbérleti szerződésnek* (Ptk.452.§.) tekintette; míg a sportcentrum rendeltetészerű működésének biztosítására, az üzemeltetésre vonatkozó kikötéseket *vállalkozási szerződésnek* (Ptk.389.§.) minősülő elemeknek. A felperes és az I.r. alperes között létrejött bérleti-üzemeltetési szerződés mellett a felperes *önálló*, de az előbb említett jogviszonyhoz kapcsolódó kötelezések tekintetében a II.r. alperes felperessel szembeni garantált kapacitás-lekötésre vonatkozó kötelezettségvállalását. Érvelése szerint ugyan a helyi önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai közé tartozó sporttevékenység- és sportlétesítmény támogatás közjogi aktuson (közgyűlési határozaton) alapul és a helyi önkormányzat költségvetési forrásából táplálkozik, ezért a felperesre engedményezett sporttámogatás közvetlenül magánjogi eszközökkel nem kényszeríthető ki, ugyanakkor a perbeli szerződésben a II.r. alperes tulajdonosi-gazdálkodói döntést hozva magánjogi természetű kötelezettséget vállalt a felperes felé a kapacitás lekötés ellenértékére. Ezért amennyiben a felperesi üzemeltetés részbeni ellenszolgáltatásának minősülő garantált kapacitás-lekötés összege – közjogi aktus hiányában – nem áll rendelkezésre, a szerződés lehetetlenül. Az I.r. alperes felmondásának jogellenességétől függetlenül a kapacitás-lekötési összeg folyósítását a II.r. alperes 2010. januárjában megtagadta (Ptk.313.§.), így a szerződés lehetetlenült, a felperes pedig a Ptk.312.§-a alapján követelheti kárának megtérítését. A felperes csupán a kárenyhítés körében üzemeltette tovább a sportcentrumot, az nem értelmezhető úgy, hogy a felek között újabb szerződés jött volna létre. A II.r. alperes helyi önkormányzat vagyonának értékesítésére vonatkozó 29/2004. (VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vr.) 4.§. g/ pontja alapján ugyanis a korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyon hasznosítására vonatkozó szerződéshez pályázat szükséges. Ez utóbbi kiírása az alperesi felmondást követő üzemeltetésre elmaradt, így a jelenleg esetleg *fennálló szerződés – mint jogszabályba ütköző* (Ptk.200.§. (2) bekezdés) – *semmissé*. A semmisség következményeként a felperes kérte *annak határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítását is*. (Ptk.237.§. (2) bekezdés) A II.r. alperes kártérítési felelősségét (tekintve, hogy a bérleti-üzemeltetési szerződésnek nem alanya) többtényállás, szerződésen kívüli károkozás alapján (Ptk.4.§., 339.§. (1) bekezdés) tartotta megállapíthatónak, mivel az I.r. alperes egyedüli tagjaként alapítói

döntést hozott a felperessel szembeni felmondási jog gyakorlásáról. Kárának összegét a 2010-2015. évben prognosztizált bevételei és kiadásai különbözeteként határozta meg.

Az alperesek *ellenkérelmükben* a kereset elutasítását kérték. Azt nem vitatták, hogy a bérbeadói, üzemeltetői jogok és kötelezettségek valóban a felperes és az I.r. alperes között állnak fenn, azonban álláspontjuk szerint a II.r. alperes is szerződést kötő félnek minősül. A II.r. alperes a szerződés 2.6.2. pontjában vállalt kötelezettséget a garantált kapacitás-lekötés ellenértéke megfizetésére, melynek elmaradása esetén a felperes azonnali hatályú felmondási jogot is gyakorolhatott. Álláspontjuk szerint a bérleti szerződés jelenleg is érvényes, illetve hatályos, tekintve, hogy a felmondást a felperes nem vette tudomásul, a felek változatlanul teljesítik a szerződésből folyó kötelezettségeiket és a teljesítést a II.r. alperes sem tagadta meg. Az I.r. alperes *viszontkereset*et terjesztett elő a 2011. augusztus 31. napjáig lejárt és a felperes által ki nem fizetett 26.258.760.Ft bérleti díj és kamatai megfizetése iránt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a felperest kötelezte 21.258.760.Ft bérleti díj, valamint annak a 2010. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata I.r. alperes részére megfizetésére, míg (ezen túl) a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában úgy értékelte, hogy a 2005. július 14. napján megkötött szerződés háromoldalú jogviszony volt. A II.r. alperes helyi önkormányzat kizárólag tulajdonosi határozatokat hozott az I.r. alperes részére, közjogit nem. Kifejtett álláspontja szerint a háromoldalú szerződést – az I.r. alperesen kívül – II.r. alperesnek is fel kellett volna mondania ahhoz, hogy a felmondás érvényessége vizsgálható legyen. A polgári jogi jogviszonyokban érvényesülő együttműködési kötelezettség (Ptk.4.§. (1) bekezdés) ellenére közölt I.r. alperesi felmondást követően a szerződés ráutaló magatartással továbbra is hatályosult, nem szűnt meg. Így a felperes a szerződés lehetetlenülésére (Ptk.312.§.) hivatkozással kártérítést nem követelhetett. Az együttműködési kötelezettséget sértő I.r. alperesi felmondás folytán a felperes csak a Ptk.303.§. (1) bekezdése alapján követelhetett kártérítést az I.r. alperestől. A megyei bíróság a felperest megillető kártérítés összege meghatározásánál elfogadta a kirendelt igazságügyi szakértői intézet kijelölt könyvszakértője kiegészített szakvéleményét, amely szerint a felmondás a felperes gazdálkodásában legfeljebb átmenetileg, 2010. első négy hónapjában okozott bevételkiesést. Az 5.000.000.Ft árbevétel-csökkenés az okozója 2010. évi eredmény csökkenésének is. A szerződés további teljesítésére figyelemmel a felperes az I.r. alperes felmondására alapítva elmaradt hasznot nem számíthat fel az I.r. alperessel szemben. Ezekre figyelemmel a megyei bíróság a bérleti díj megfizetése iránti viszontkereset összegébe a megállapított 5.000.000.Ft elmaradt haszon összegét beszámította.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes fellebbezést, az I.r. alperes pedig csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

A *felperes fellebbezésében* elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a keresetének való helyt adást; az I-II.r. alperest 280.000.000.Ft kártérítés, valamint a

2009. április 20. napjától járó késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kötelezését és a jelenleg semmis szerződés határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítását kérte. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta a Ptk.252.§. (3) bekezdése alapján.

Jogorvoslati kérelme érvelése szerint az elsőfokú bíróság anyagi jogi jogszabálysértéssel minősítette a szerződést olyan többalanyú szerződésnek, amelynek megszüntetéséhez mindkét alperes felmondása lett volna szükséges. Az elsőfokú bíróság a felek közötti jogviszonyt tévesen minősítette a Ptk.423.§-a szerinti dologbérleti szerződésnek és indokolatlanul mellőzte az arra vonatkozó ítéleti érveket, hogy miért hagyta figyelmen kívül a felperes jogviszony minősítésére vonatkozó elsőfokú eljárásbeli előadásait. A felperes és az I.r. alperes, a felperes és a II.r. alperes, valamint az alperesek egymás közötti jogviszonya minősítésére vonatkozóan az elsőfokú eljárásban már előadottakat fenntartotta és külön-külön részletezte a fellebbezésében. Kiemelte, hogy a II.r. alperes szerződési szerepét illetően a peres felek egyező perbeli nyilatkozatokat (Pp.163.§. (2) bekezdés) terjesztettek elő. Hangsúlyozta, hogy a II.r. alperes a felperessel szemben kapacitás-lekötést garantált, valamint annak ellenértéke megfizetését. Ezért ezen szerződési kikötésekben részes II. r. alperesnek nem kellett felmondania a bérleti üzemeltetési szerződést. A felmondási jog ugyanis a bérleti üzemeltetési jogviszony tekintetében csak a bérbe-üzemeltetésbe adó I.r. alperest illette meg. A felperes által el nem fogadott felmondás változatlanul „hatályos”, attól függetlenül, hogy a felmondás alapján az I.r. alperes által indított kiürítési pert a bíróság elállás folytán megszüntette. Az I.r. alperes által megindított kiürítési perben a felperes kártérítés megfizetése iránti viszontkeresetet terjesztett elő, amely – keresetként – jelen eljárás tárgya. *A felperes a felmondás szerződés megszűnését eredményező hatását elfogadta, de annak jogellenessége miatt azt a teljesítés megtagadásaként értékelte és kártérítési igénnyel lépett fel. A jogellenes felmondás elfogadása – álláspontja szerint – nem zárja ki, hogy a felmondás címzettje az azzal kapcsolatos igényét érvényesítse.* A felek közötti egyezségi tárgyalások felperesi célja az volt, hogy a szerződés megszüntetését elfogadva igényelje a szerződésből hátralévő időtartamra vonatkozó igényei (mint vagyoni értékű jog) megtérítését. Tévesen értékelte ezért az elsőfokú bíróság a felperes magatartását a szerződés fenntartására irányuló ráutaló magatartásként (Ptk.216.§. (1) bekezdés), *mivel a felperes magatartása valójában a szerződés megszüntetését célozza.* Az elsőfokú eljárás során beszerzett szakvélemény vitatására vonatkozó észrevételeit változatlanul fenntartotta és kifogásolta másik szakértő kirendelésére vonatkozó indítványa mellőzését, melynek ítéleti indokolása is elmaradt. Sérelmezte, hogy elmaradt annak elsőfokú ítéleti indokolása is, hogy (a pályázati kiírás elmaradása miatt) a bíróság miért mellőzte a felperes semmiség megállapítása iránti keresete teljesítését.

A felperes a fellebbezési eljárás során kiegészített fellebbezésében azzal érvelt, hogy az I.r. alperes felmondása jogellenes és az a szerződés teljesítése megtagadásának (Ptk.313.§.) minősül. Ez a felmondás ugyanakkor a szerződést megszüntette, a felek között ezután fennálló jogviszony pedig – a Vr. szabályaiba ütközően – semmis.

Az I.r. alperes *csatlakozó fellebbezésében* az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperest terhelő marasztalási összeg 26.258.760.Ft-ra és késedelmi kamataira –

valamint az I.r. alperes, illetve az I-II.r. alperes javára egyetemlegesen megállapított elsőfokú perköltség felemelését kérte. Fellebbezésében továbbra is vitatta a kártérítési kereset jogalapját. Az I.r. alperes felpereshez intézett felmondása - II.r. alperes ilyen irányú nyilatkozata hiányában - nem minősülhet olyan, a Ptk.302.§. b/ pontja szerinti mulasztásnak, amely nélkül a kötelezett felperes nem tud megfelelően teljesíteni. Ezért a Ptk.303.§. (1) bekezdése alapján a felperes kártérítést nem követelhet. Ugyanakkor a kirendelt könyvszakértő véleménye nem igazolta, hogy a felperesnek az I.r. alperes felmondásával okozati összefüggésben keletkezett volna a 2010. évben 5 millió forint lemaradt haszna. A bevétel-csökkenés bármely, a rendes üzemeltetés körébe tartozó okból is bekövetkezhetett. Az elsőfokú perköltségre vonatkozó fellebbezését azzal indokolta, hogy a megyei bíróság nem helytállóan alkalmazta a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (6) bekezdése mérséklési szabályát.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet felperesi fellebbezéssel érintett része helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult. Kifejtették, hogy a felperesi fellebbezés önmagának ellentmondó, egyrészt azt állítja, hogy az I.r. alperes felmondását nem fogadta el, a felmondás jogellenes és így a bérleti üzemeltetői szerződés nem szűnt meg, a Ptk.313.§-a alapján emiatt kér a felperes kártérítést. Másrészt – a korábbi nyilatkozataival ellentétben - a felperes azt állítja, hogy a felmondást elfogadta, a bérleti üzemeltetési szerződés pedig megszűnt. A Ptk.313.§-a alapján a jogosult a késelem és a lehetetlenülés következményei között választhat. A felperes a ráutaló magatartásával, (illetve a korábbi nyilatkozataival) a szerződés teljesítését követelte, így nem hivatkozhat arra, hogy a szerződés teljesítése lehetetlenné vált.

A felperes csatlakozó fellebbezésre előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezés által érintett rendelkezései helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy az I.r. alperes, mint engedményező és a II.r. alperes, mint engedményes között 2011. október 19. napján létrejött engedményezési szerződéssel az I.r. alperes 12.000.000.Ft felperessel szembeni lejárt bérleti díjkövetelést; a 2011. december 1. napján kelt engedményezési szerződéssel 6.000.000.Ft bérleti díjkövetelést; míg a 2012. január 2. napján kelt engedményezési szerződéssel 5.833.482.Ft (bérleti díj jogcímen fennálló) tőke és késedelmi kamatkövetelést ruházott át a II.r. alperesre. A három szerződéssel együttesen átruházott 23.833.482.Ft követelésből 21.258.760.Ft az I.r. alperes viszontkeresetével a perben érvényesített lejárt bérleti díjkövetelés. Ez utóbbi összeg erejéig az ítélet tábla külön végzésben (10/I. szám) a II.r. alperes jogutódlását megállapította.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel a felperes fellebbezése alaptalan, míg az I.r. alperes csatlakozó fellebbezése alapos.

A felperes fellebbezésében arra helytállóan hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségét (Pp.221.§. (1) bekezdés) részben elmulasztva ítéletében

részletesen nem tért ki a perbeli 2005. július 14. napján kelt bérleti üzemeltetői szerződés értelmezésére (Ptk.207.§. (1) bekezdés); arra, hogy milyen indokok alapján hagyta figyelmen kívül a felperes semmisségre hivatkozását, és annak sem adta indokát, hogy milyen okból mellőzte a felperes indítványára másik könyvszakértő kirendelését. Ez a valóban fennálló eljárási szabálysértés azonban nem adott okot az eljárás részbeni vagy teljes megismétlésére (Ptk.252.§. (2) bekezdés), mivel az elsőfokú eljárás során lefolytatott bizonyítás adataiból a felperes fellebbezésében felvetett ezen kérdésekben megnyugtató módon lehetett érdemi döntést hozni.

Az ítéletábra nem értett egyet a felperes perbeli szerződésértelmezésével, mellyel a felek között létrejött bérleti üzemeltetői szerződést részben haszonbérleti (Ptk.452.§. (1) bekezdés), – részben pedig vállalkozási (Ptk.389.§.) szerződésnek minősítette. A vállalkozási szerződés a törvényi definíció (Ptk.389.§.) szerint is – tipikusan – valamely munkával elérhető eredmény létrehozására irányul, tehát eredménykötelem. A perbeli jogvitával érintett, 2005. július 14. napján kelt „bérleti üzemeltetői” szerződés viszont eredménykötelmi elemet nem tartalmazott, az – lényegében – a bérbe-üzemeltetésbe adó I.r. alperes és a bérlő-üzemeltető felperes közötti helyiségbérleti jogviszony létrehozására (Ltv. 2.§. (1) bekezdés, 36.§. (1) bekezdés) irányult, melyhez kapcsolódott a felperes és a II.r. alperes közötti kapacitás-lekötési jogviszony. A helyiségbérlet szabályai diszpozitívak, így az ilyen jogviszonyra lépő felek a Ptk.200.§. (1) bekezdése alapján a szerződésük tartalmát szabadon állapíthatják meg, a kógens, eltérést nem tűrő jogszabályi rendelkezéseken kívül. (BDT 2006/1439., EBH 2007/1608.) Ezért a szerződést kötő felek a kétségtelenül „helyiségnek minősülő” régi- és új sportcsarnokon, egyéb létesítményeken kívül (az Lt. 2. számú melléklete 12. pontja) dönthettek az egységes jogviszonyon belül a S. úti sportcentrumhoz tartozó egyéb területek – így: a nyilván helyiségnek nem tekinthető szabadtéri atlétikai pálya – bérbeadásáról is. A szerződésben a bérlő-üzemeltető felperes határozott időtartamra havi bontásban fizetendő bérleti díj ellenében a sportcentrum használatát, hasznosítását és üzemeltetését vállalta, így a szerződésből fakadó főkötelezettségei tipikusan a helyiségbérlet jellemzőivel bírnak. A jogviszony ezért amiatt sem minősülhet vállalkozási szerződésnek, mert a felperes az üzemeltetést üzleti haszon reményében vállalta. Az üzletszerű működésre törekvés a felperesnek – mint bármely más gazdasági társaságnak – alapvető alapítási célja (a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (Gt.II.) 3.§. (1) bekezdés) és jellemzője akkor is, ha a közreműködésével létrejött jogviszony nem vállalkozási, hanem más típusú szerződés. A kereskedelmi, vendéglátó – és (a perbelihez hasonló) szolgáltatási célú helyiségek bérbevételeivel a bérlőnek nyilvánvaló üzleti célja a haszonszerzésre törekvés. Helyes viszont a felperes fellebbezési érvelése abban, hogy – az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben – a felek közötti szerződés nem területbérleti szerződés, amelyet a dologbérlet (Ptk.423.§.) szabályai szerint kellene megítélni.

Egyetértett az ítéletábra a felperes jogorvoslati érvelésével abban is, hogy a bérleti üzemeltetési jogviszony esetében a felmondási jog csak a bérbe-üzemeltetésbe adó I.r. alperest illette meg, az érvényes felmondáshoz nem volt szükséges a helyi önkormányzat II.r. alperes további felmondó nyilatkozata. Az említettek szerint a vitás szerződésben egybekapcsolódott a felperes és az I.r. alperes közötti bérleti üzemeltetői

– illetve a felperes, valamint a II.r. alperes közötti (garantált) kapacitás-lekötési jogviszony. Ez a kapcsolódás azonban nem jelentette azt, hogy a 2.6.2. pontban kapacitás-lekötést vállaló, (de a jogviszonyban bérbeadónak nem tekinthető) II.r. alperest megillette volna a helyiségbérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának joga, ez a jogosultság a szerződés 4/f. pontja alapján kizárólag a bérbe-üzemeltetésbe adó I.r. alperest illette meg.

A felperes kártérítési keresete (és az azt nagyobbbrészt elutasító ítélet elleni fellebbezés, valamint az annak kisebb részt helytadó ítélet elleni csatlakozó fellebbezés) megítélésénél azonban nem annak volt érdemi jelentősége, hogy a II.r. alperes egyetértő nyilatkozata hiányában az I.r. alperes jogszerűen gyakorolhatta-e a felmondási jogát.

A felperes kártérítési keresetét arra alapította, hogy az I.r. alperes jogellenes felmondását elfogadta, viszont azt a teljesítés megtagadásaként (Ptk.313.§.) értékelve követelte (jövőbeni) elmaradt haszna megtérítését. Az ítélet tábla már a kártérítési követelés jogalapja kiindulópontjával sem értett egyet. A jogszerűen gyakorolt felmondás ugyanis önmagában megszünteti a (helyiség)bérleti jogviszonyt, így a felmondást külön elfogadni nem kell. (így: Polgári kollégiumvezetők konzultatív tanácskozása, I/3. pont; közzétéve: BH 1995/VIII. szám; BDT. 2000/137.) A jogellenes, és így érvénytelen felmondás viszont nem eredményezi a bérleti jogviszony megszüntetését. A konkrét esetben a felmondás érvénytelensége iránt a felek között folyamatban volt per korábban megszűnt. Ezért a felperes álláspontjával szemben a helyiségbérleti jogviszonyra kötelemszüntető hatással nem volt sem a (felperes által állítottan) „jogellenes” felmondás, sem pedig annak elfogadása.

Az alapvető perbeli kérdés így az volt, hogy az I.r. alperes által közölt 2009. április 20. napján kelt azonnali hatályú felmondás – a felek azt követő szerződési magatartása alapján – a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának (Ptk.313.§.) minősülhetett-e, a szerződés valamelyik félnek felróható okból lehetetlenné vált-e vagy sem. Erre nézve az elsőfokú bíróság helytállóan emelte ki, hogy a perbeli felek a felmondást figyelmen kívül hagyva azt követően változatlanul teljesítették szerződési kötelezettségeiket (Ptk.277.§. (1) bekezdés), ide nem értve a felperes bérleti díjfizetési kötelezettsége részbeni elmulasztását. A felperes a bérbe, üzemeltetésbe vett helyiségeket, területeket nem ürítette ki, azokat változatlanul hasznosítja, illetve biztosítja a lekötött kapacitás használatát. A II.r. alperes a kapacitás-lekötés ellenértékét a fellebbezési tárgyalás időpontjáig kifizette. A Ptk.313.§-a alapján alkalmazandó 312.§. (2) bekezdése alapján a jogosult a teljesítést követelheti, illetve a teljesítés változatlan elmaradása esetén kártérítést igényelhet. Arra azonban nincs jogi lehetőség, hogy a szerződéses jogviszony fennmaradása, a teljesítés egyidejű követelése mellett a jogosult a szerződés lehetetlenülésére hivatkozással kártérítést is igényeljen. Helyesen ítélte így meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a felek ráutaló magatartással (Ptk.216.§. (1) bekezdés) hagyták figyelmen kívül az I.r. alperes felmondását, ezért a teljesítés nem vált lehetetlenné.

A felperes hivatkozásával ellentétben a bérleti üzemeltetői szerződés megszűnése hiányában a felek között újabb, ugyanolyan tartalmú szerződés ráutaló magatartással (Ptk.216.§. (1) bekezdés) nem jött létre. Így a Vr. 4.§. g/ pontjában előírt pályáztatás hiányára alapított semmisségi kereset (Ptk.200.§. (2) bekezdés) sem lehet alapos. Nem jött létre ugyanis olyan újabb szerződés, melynek megkötéséhez az önkormányzati vagyonrendelet kötelező pályázati eljárás lefolytatását írta elő.

Az I.r. alperes csatlakozó fellebbezésében kellő alappal hivatkozott arra, hogy a felperes részére a változatlanul fennálló bérleti-üzemeltetői szerződés mellett csak akkor ítélt meg bármilyen összegű kártérítés, amennyiben annak jogalapja fennáll. A kártérítési követelés jogalapját a kártérítés általános feltételeinek (a jogellenes magatartás, az okozati összefüggés, a kár, és a felróhatóság) fennállta jelenti (Ptk.339.§. (1) bekezdés). A felperes kártérítésként elmaradt vagyoni előny (Ptk.355.§. (4) bekezdés) megtérítését igényelte. Ugyanakkor az üzleti működésből származó elmaradt vagyoni előny megállapításához annak bizonyítása szükséges, hogy ahhoz a károsult a károkozó magatartás hiányában a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájuthatott volna. (így pl. BH 1995/229., Legfelsőbb Bíróság Pf.VI.25.796/2000/6. szám, Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.658/2005/3. szám)

Az elsőfokú bíróság a kártérítési keresetnek részben helytadó ítéletét a kirendelt szakértői intézet kiegészített könyvszakértői véleményére alapította. A szakértői vélemény szerint a felperes 2010. I-IV. havi árbevétele kb. 5.000.000.Ft-tal volt kevesebb, mint a 2009. évben ugyanilyen időszakban elért árbevétel. Azonban sem a szakvéleményben, sem a perben nem merült fel arra vonatkozó bizonyíték, hogy a szakértő által kimutatott árbevétel-csökkenés az I.r. alperes 2009. április 20. napján kelt – a felek által egyébként figyelembe nem vett – azonnali hatályú felmondásával állna okozati összefüggésben, s ehhez az árbevételhez a felperes a felmondás hiányában a bizonyos valószínűséggel hozzájuthatott volna. Nem maradhat az sem figyelmen kívül, hogy elmaradt üzleti haszon címén nem a károkozó magatartás folytán kiesett bevétel megtérítése, hanem annak kapcsolódó kiadásokkal csökkentett része, az elmaradt üzleti jövedelem megtérítése követelhető. A szakvélemény azonban – amellet, hogy feltárta a felperes időszaki bevétel-csökkenését – nem tartalmaz bizonyítékot a visszaesés közvetlen oksági összefüggésére az alperesi felmondással. Ezért az elsőfokú bíróság tévedett, amikor – bizonyított jogalap hiányában – a szakvélemény alapján az I.r. alperest 5.000.000.Ft kártérítésben (elmaradt haszon) marasztalhatta.

Ítéleti indok nélkül ugyan, de helytállóan mellőzte viszont az elsőfokú bíróság a további könyvszakértői bizonyítást a felperes indítványára, mivel a könyvszakértői bizonyítástól nem várható arra vonatkozó bizonyíték, hogy a felperes esetleges árbevétel-csökkenése az I.r. alperes felmondására lenne visszavezethető. A megyei bíróság a felperest a bizonyítandó tényekre figyelmeztette és a bizonyítás indítványozására felhívta. A felhívásra (Pp.3.§. (3) bekezdés) a felperes a szakértői bizonyításon túl egyéb bizonyítást nem indítványozott.

Ezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperest terhelő marasztalás összegét a kártérítés



iránti kereset teljes alaptalanságára figyelemmel 26.258.760.Ft-ra, valamint az elsőfokú ítéletben részletezett késedelmi kamataira felemelte, ezt meghaladóan a per főtárgya tekintetében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.