

BDT2022. 4524.

Helyiségbérletnél a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró valamely ok, körülmény akkor tekintendő a bérlő érdekkörébe tartozónak, ha a bérlő vagy az általa igénybe vett személyek állapotában, körülményeiben, helyzetében, magatartásában merült fel vagy arra vezethető vissza (betegség, gazdasági, finanszírozási, piaci, üzleti nehézségek, a bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásának feltételeit meghatározó jogszabályi, hatósági előírások teljesítésének elmulasztása stb.). Minden egyéb, a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró ok (a bérleményhez való hozzáférést akadályozó külső körülmények, a használatot, a hasznosítást korlátozó, kizáró hatósági, jogszabályi rendelkezések stb.) kívül esik a bérlő érdekkörén. A Covid19 koronavírus-világjárvány és az annak megfékezésére tett intézkedések a bérlő érdekkörén kívül álló oknak minősülnek.¹

Alkalmazott jogszabályhely: 2013. évi V. tv. 6:336. § (2) bek.

Címkék: helyiségbérlet, bérlő érdekkörén kívül eső ok

[1] A felperes jogelődje mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2017. október 31-én 15 év határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek a perbeli ingatlanban lévő 1042,7 m² alapterületű ingatlanrészre.

[2] A 2.1. pontban rögzítették: a bérbeadó tudomással bír arról, hogy a bérlő a bérleményt kereskedelmi egység működtetésére kívánja használni (állandó üzlethelyiségben vagy interneten bármilyen fajta lábbelit, pipere terméket, kiegészítőt, kapcsolódó kiegészítőt és más cikkeket értékesítő cipőbolt, amely tartós vagy időszakos értékesítést végez, valamint promóciós kampányokban vesz részt), amely hasznosításhoz a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul. Bérlő a bérleményt csak a jogszabályban és a szerződésben megengedett célokra használhatja és saját költségén köteles teljesíteni azokat a jogszabályi, illetve hatósági előírásokat, amelyek a működését közvetlenül érintik. A bérleményben folytatott tevékenység esetleges módosításához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

[3] A 3.1. pont a szerződés időtartama alatt - a 3.2. pontban foglaltak kivételével - mindkét fél számára kizárta azt, hogy a szerződést rendes felmondással megszüntesse. A 7.2.2. pont szerint a bérlő a szerződést 60 napos határidővel rendkívüli felmondással akkor mondhatta fel, ha a bérlemény „valamely nem a bérlőnek felróható vagy érdekkörében álló okból egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan szerződésszerű használatra alkalmatlanná válik és ennek során a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag is zárva tart”.

[4] A 4.1. és 4.5. pontok értelmében a bérlőnek a bérlemény használatáért havonta a szerződésben meghatározott összegű bérleti díjat és üzemeltetési költséget kellett fizetni a bérbeadó által kiállított számla ellenében. A 4.4. pont úgy rendelkezett, hogy a bérlő bérletidíj-fizetési kötelezettsége a bérlemény kereskedelmi forgalom számára történő megnyitásának napján kezdődik, azonban abban az esetben, ha a bérlemény kereskedelmi forgalom számára történő megnyitását a bérlő az érdekkörében felmerült okból elmulasztja, a bérlemény átadását követő 61. naptól kezdődően köteles megfizetni a bérleti díjat.

¹ Megjelent: Bírósi Döntések Tára 2022/7-8/92.

[5] Az alperes 2020. április 29-én kelt, a felpereshez címzett levelében 60 napos felmondási idővel 2020. június 28. napjára rendkívüli felmondással felmondta a bérleti szerződést annak 7.2.2. pontja alapján. A felmondás indokaként arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés 2.1. pontja szerint a bérlemény kizárólag kereskedelmi egység működtetésére használható. Ugyanakkor a kijárási korlátozásról szóló 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kötelezően alkalmazandó jogszabályi előírásai következtében 2020. március 28. napjától kezdődően kénytelen a bérleményt a kereskedelmi forgalom előtt zárva tartani, mivel a Rendelet 3. §-a kizárólag az ott meghatározott alapos indok esetén teszi lehetővé a lakóhely, tartózkodási hely, illetve a magánlakás elhagyását, a Rendelet 4. §-ában taxatív jelleggel felsorolt alapos indokok között pedig a cipőüzletben vásárlás, illetve a cipőüzletben tartózkodás nem szerepel.

[6] Ennek következtében a bérlemény a bérlőnek fel nem róható, illetőleg a bérlő érdekkörén kívüli okból 2020. március 28. napjától szerződésszerű használatra alkalmatlanná vált, amely állapot egy hónapot meghaladó időtartamban jelenleg is fennáll.

[7] A felperes a válaszlevelében közölte, nem fogadja el a felmondást, mivel az a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott együttes feltételek hiányában jogellenes. Véleménye szerint a bérlemény a szerződésszerű használatra sem az alperesi felmondásban megjelölt, sem más okból nem vált egy hónapot meghaladóan folyamatosan szerződésszerű használatra alkalmatlanná. Az, hogy zárva tart, az alperes saját döntése, mivel a Rendelet egyetlen rendelkezése sem írja elő azt, hogy egy cipőáruház ne nyithatna ki vagy ne lenne cipőáruház céljára használható. A Rendelet továbbá nem tiltja az sem, hogy bárki cipővásárlási céllal elhagyja az otthonát, így a cipővásárlási cél is beilleszthető az alapos indokok közé.

[8] Mindezek mellett a bérleti szerződés rendelkezéseire figyelemmel a bérlő tevékenységét korlátozó bármely jogszabályi rendelkezés a bérlő érdekkörébe tartozónak minősül, amely önmagában kizárttá teszi a bérleti szerződés 7.2.2. pontja alapján a bérlő rendkívüli felmondását.

[9] A felperes 2020. május 21-én kelt levelében felszólította az alperest a bérleti szerződés alapján bérleti díj és üzemeltetési díj címén fennálló 40 283,04 euró összegű számlatartozása és késedelmi kamata, valamint 160 euró behajtási költségátalány megfizetésére.

[10] Az alperes közölte, hogy a március havi teljes bérleti díjat, valamint a március, április és május havi üzemeltetési költséget és ezenfelül a májusi bérleti díj május 18-tól május 31-ig terjedő időszakra járó arányos részét megfizette, a felperes ezt meghaladó követelését vitatja a következők miatt: a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra, cipőüzlet céljára a bérlemény a Rendelet 3-4. §-aiban foglaltak értelmében egyáltalán nem volt használható. Tekintettel arra, hogy a bérlemény szerződés szerinti célra történő használatát kizáró jogszabályi rendelkezések meghozatalát mindkét fél érdekkörén kívül álló oknak minősülő „természeti csapás”, a világhátrány tette szükségessé, e jogszabályi rendelkezések semmiképpen nem minősülhetnek a bérlő érdekkörében felmerült oknak. Erre figyelemmel arra az időre, amely alatt a bérleményt saját érdekkörén kívül felmerült okból - a világhátrány miatt meghozott jogszabályi rendelkezések következtében - nem használhatta szerződésszerűen, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:336. § (2) bekezdése értelmében nem köteles bérleti díjat fizetni.

[11] Az alperes 2020. június 22-én felhagyott a bérlemény birtoklásával.

[12] A felperes 2020. augusztus 5-én a felmondás kézhezvételétől számított 60. napra rendkívüli felmondással felmondta a bérleti szerződést annak 7.2.1. pontja alapján, mivel az alperes felszólítás ellenére nem tett eleget a bérleti szerződés szerinti fizetési kötelezettségének.

[13] A felperes a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése, 6:142. §-a, 6:143. § (2) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 12. § (1) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 36. § (1) bekezdése alapján előterjesztett módosított keresetében az alperest bérleti díj és üzemeltetési díj jogcímén 54 520,66 euró és meghatározott részösszegek után különböző esedékességi időponttól kezdődően a törvényes mértékű késedelmi kamat; az alperes szerződésszegéséből eredő kár (elmaradt bérleti díj és üzemeltetési díj) megtérítése jogcímén 166 703,71 euró és 2020. október 11. napjától a kifizetés napjáig a törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

[14] Egyebek között előadta, a perbeli bérleti szerződés 7.2.2. pontja értelmében az alperest kizárólag az ott meghatározott két konjunktív feltétel együttes teljesülése esetén akkor illette meg a rendkívüli felmondás joga, ha *a)* a bérlemény nem a bérlőnek felróható vagy nem a bérlő érdekkörében álló okból egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan alkalmatlanná vált a szerződésszerű használatra és *b)* ennek során a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag zárva tartott.

[15] A perbeli esetben a 2020. április 29-i alperesi rendkívüli felmondást megelőzően e konjunktív feltételek egyike sem teljesült, mivel *a)* a Rendelet egyetlen rendelkezése sem tartalmazott olyan előírást, hogy a járványügyi veszélyhelyzet időtartama alatt cipőáruház ne nyithatna ki vagy azt nem lehetne cipőáruház céljára használni, így az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem eredményezték a perbeli bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását; *b)* az, hogy a bérlemény a kereskedelmi forgalom előtt 2020. március 28-ától zárva tartott, erre vonatkozó jogszabályi előírás vagy a nyitva tartást tiltó jogszabályi rendelkezés hiányában az alperes saját döntése volt, ily módon pedig az alperes érdekkörébe tartozó okra vezethető vissza. Ezt támasztja alá, hogy a Rendelet 2. §-a csak a vendéglátó üzletek esetében tiltotta azt, hogy az üzletben az ott foglalkoztatottak kivételével más is tartózkodjon.

[16] Mindebből egyrészt az következik, hogy a perbeli bérlemény 2020. március 28-át követően is szerződésszerű használatra alkalmas volt, azt az alperes használhatta, nem állt fenn olyan ok, amelyre tekintettel a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerint az alperest ne terhelte volna bérletidj- és üzemeltetésidj-fizetési kötelezettség.

[17] A szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott feltételek hiányában az alperes rendkívüli felmondása jogellenes volt, ezért a szerződéses jogviszony a felek között 2020. június 28-án nem szűnt meg, azt követően is fennmaradt. A szerződés végül az alperes szerződésszegése miatt a felperes rendkívüli felmondásával azért megszüntetésre, mert az alperes felhívás ellenére sem tett eleget a szerződés alapján őt terhelő bérleti- és üzemeltetésidj-fizetési kötelezettségének.

[18] A szerződés alperesi szerződésszegés miatti megszűnéséből eredően a felperest kár érte, mivel az alperes szerződésszegése hiányában az alperes a szerződés 3.2. pontja szerint rendes felmondással legkorábban 2023. december 31-i hatállyal mondhatta volna fel a jogviszonyt. A felperes tehát az alperesi szerződésszegés folytán elesett a 2020. október 11-től 2023. december 31-ig terjedő időszakban a szerződés alapján őt megillető bérleti díjak és használati díjak, összesen 406 515,92 euró összegétől.

[19] A felperes ugyanakkor eleget téve kárenyhítési kötelezettségének a perbeli bérleményre 2020. november 30-án bérleti szerződést kötött egy kft.-vel, amely szerződés alapján az alperes szerződésszegése folytán felmerült kárból 239 812,21 euró megtérült, erre tekintettel kártérítésként 166 703,71 euró és késedelmi kamatai megfizetésére tartott igényt.

[20] Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

[21] A Rendelet 3. és 4. §-aira hivatkozva állította, hogy e jogszabályi rendelkezések 2020. március 28-ától kizárttá tették a perbeli bérlemény használatát a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra, cipőáruház működtetésére, mivel kizárólag a Rendeletben kimerítően meghatározott alapos indok esetén tették lehetővé az esetleges vevők számára lakásaik elhagyását, a cipőüzletben tartózkodás, a cipőüzletben történő vásárlás azonban nem minősült ilyen alapos indoknak. Ily módon a Rendeletben foglaltakból következett a bérleményben lévő cipőáruház zárva tartása a kereskedelmi forgalom - a vásárlók számára - és az is, hogy a bérlemény a szerződésszerű használatra alkalmatlanná vált.

[22] A bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását eredményező jogszabályi rendelkezések meghozatala mindkét szerződő félén kívül álló okból, a világhajrány mint „természeti csapás” miatt vált szükségessé, ezért a Ptk. 6:335. § (2) bekezdése alapján az alperest arra az időre, amely alatt a bérleményt saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta szerződésszerűen, nem terhelte bérletidj-fizetési kötelezettség, ezért az ennek megfizetésére irányuló kereseti kérelem alaptalan.

[23] Ezzel összefüggésben az alperes azt is hangsúlyozta, hogy a Rendelet 9. §-a is alátámasztja azt, hogy a bérlemény zárva tartása a kereskedelmi forgalom előtt nem az alperes saját döntése volt,

nem az ő érdekkörébe tartozó okból következett be, mivel a Rendelet korlátozó rendelkezéseinek a megsértése szabálysértésnek minősült és 500 000 Ft-ig terjedő pénzbírság kiszabását vonhatta maga után.

[24] A kártérítésre irányuló kereseti kérelemre nézve az alperes azt hangsúlyozta, hogy fennálltak a rendkívüli felmondásnak a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott konjunktív feltételei, mivel a Rendeletben foglaltak következtében a bérlemény olyan okból, amely nem tartozik az alperes érdekkörébe és neki nem felróható, 2020. március 28-tól egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan alkalmatlanná vált a szerződésszerű használatra és azt a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag is zárva kellett tartani. Erre tekintettel a szerződés az alperes rendkívüli felmondása folytán 2020. június 28-án megszűnt, az alperes szerződésszegése hiányában az erre alapított kártérítési igény alaptalan.

[25] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[26] Határozata indokolásában az alperes 2020. április 29-i rendkívüli felmondásának jogszerűségét vizsgálva kifejtette, a Covid19-koronavírus által okozott járvány mint az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedéssel járó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére az Alaptörvény 53. cikke szerinti veszélyhelyzetet hirdetett ki.

[27] A Covid19 koronavírus-világjárvány és az annak következtében meghozott állami korlátozó intézkedések a BH2014. 147. számú eseti döntésben kifejtettekre tekintettel vis maiornak, azaz olyan természeti vagy emberi eredetű ellenállhatatlan erőnek minősülnek, amely abszolút jellegű, az emberek számára nem hárítható el.

[28] Az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig a Rendelet 3. §-a alapján tartotta zárva a perbeli bérleményben lévő, a bérleti szerződés 2.1. pontja szerint cipőáruházként működő üzletét, mivel a Rendelet 4. §-ában a lakóhely, tartózkodási hely, lakás elhagyására feljogosító alapos indokok felsorolásában a vásárlói céllal a cipőüzletben tartózkodás nem szerepelt, amiből az következik, hogy 2020. március 28-a és 2020. május 17-e között kizárólag a Rendelet 4. §-ában felsorolt üzletek tarthattak nyitva. Ezt támasztja alá a 211/2020. (V. 16.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése is, amely 2020. május 17-étől ismételten lehetővé tette Budapest területén valamennyi üzlet nyitvatartását és azt, hogy vásárlók által látogatható legyen.

[29] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindebből az következik, hogy az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta a perbeli bérleményt a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt, függetlenül attól, hogy az üzlet zárva tartása annyiban az alperes döntése volt, hogy a Rendelet 4. § a) pontja az üzlet munkavégzés miatti nyitvatartását megengedte. Az alperes a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában foglaltaknak megfelelően gyakorolta a rendkívüli felmondási jogát, ezért a szerződés 2020. június 28-án megszűnt.

[30] Az elsőfokú bíróság a felmondás jogszerűségével összefüggésben utalt a bérleti szerződés 5.8. pontjában foglaltakra is, amely szerződéses rendelkezés véleménye szerint azt támasztja alá, hogy a felek már a szerződéskötéskor nagy jelentőséget tulajdonítottak a forgalomnak, mivel a bérlőt abban az esetben is feljogosította a szerződés azonnali hatályú felmondására, ha az áruház kihasználtsága tizenkét hónapot meghaladóan nem éri el a 60%-ot.

[31] Tekintettel arra, hogy az alperes rendkívüli felmondása jogszerű volt, az elsőfokú bíróság a keresetben állított alperesi szerződésszegés hiányában az arra alapított felperesi kártérítési igényt megalapozatlannak találta.

[32] Álláspontja szerint a kereset a bérleti díj és üzemeltetési díj megfizetésére irányuló igény tekintetében is megalapozatlan, mivel a korábban már kifejtettek szerint az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta szerződésszerűen a bérleményt, így erre az időszakra a Ptk. 6:336. §-ára tekintettel nem terhelte bérletdíj-fizetési kötelezettség, az pedig a perben nem volt vitás, hogy a 2020. április 1-jétől 2020. június 22-ig terjedő időszakra járó bérleti díjat és üzemeltetési díjat az alperes megfizette.

[33] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte elsődlegesen annak megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[34] Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból téves jogi következtetést levonva helyezkedett arra az álláspontra, hogy az alperes a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában foglaltaknak megfelelően gyakorolta rendkívüli felmondási jogát, mivel az elsőfokú bíróság nem a szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott konjunktív feltételek fennálltát vizsgálta, hanem ítéletét kizárólag arra alapította, hogy a felmondás időpontjában a Covid19-világjárvány megfékezése érdekében hozott kormányzati intézkedések, jogszabályi rendelkezések vis maiorak minősülnek-e és ezen körülményre az alperesnek volt-e ráhatása.

[35] Az elsőfokú eljárásban előadottakat lényegében megismételve továbbra is állította, hogy az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem eredményezték a perbeli bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását; a bérleményben működő cipőáruháza az alperes saját döntése alapján tartott zárva a perbeli időszakban; az alperes bérleményben folytatott tevékenységét, a cipőáruháza működését korlátozó jogszabályi rendelkezések a bérlő alperes érdekkörébe tartozónak minősülnek.

[36] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy a Covid19-vírus okozta járványhelyzet miatt született jogszabályok vis maiorak minősülnek, mivel az „érdekkör” szempontjából kizárólag annak van jelentősége, hogy a szerződés célja szerinti tevékenység bérleményben történő folytatásához szükséges feltételek fennállta egyértelműen a bérlő érdekkörébe tartozik, a jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés a bérlő feladata, így amennyiben egy jogszabály - bármilyen okból is - a bérlő tevékenységét érinti, az a bérlő érdekkörébe tartozónak minősül.

[37] Azzal összefüggésben, hogy a bérlemény az alperes által állított okból nem vált a szerződésszerű használatra alkalmatlanná, a felperes a bérleti szerződés 2.1. pontjának arra a rendelkezésére is hivatkozott, amelynek értelmében a bérleményben internetes értékesítés is folyhatott, amit az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem korlátoztak, nem zárták ki, annak nem volt akadálya.

[38] Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a rendkívüli felmondás jogszerűségének megítélése körében a szerződés 5.8. pontjában foglaltaknak is jelentőséget tulajdonított annak ellenére, hogy az semmilyen kapcsolatban nem áll a szerződés 7.2.2. pontjában foglaltakkal.

[39] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte lényegében helyes indokaira tekintettel.

[40] Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság éppen amiatt vizsgálta kiemelkedő alaposággal a vis maior helyzet fennálltát, mert ebből vezette le helytállóan azt, hogy a világjárvány következményeként elrendelt kormányzati korlátozások nem minősülnek az alperes érdekkörébe tartozó oknak.

[41] Kiemelte továbbá, hogy az elsőfokú eljárás során az alperes a bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válása körében nem hivatkozott arra, hogy a bérlemény használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések nem érintették az internetes értékesítés lehetőségét, így ez a fellebbezési előadás olyan új tényállításnak minősül, amely a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 373. § (2) bekezdésére tekintettel a másodfokú eljárásban nem vehető figyelembe.

[42] Véleménye szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes az érdekkörén kívül felmerült okból, a jogszabályok kötelező rendelkezéseire tekintettel nem tudta a perbeli időszakban 30 napot meghaladó időtartamban használni a bérleményt a bérleti szerződés szerinti célra, cipőüzlet működtetésére és azt zárva kellett tartania, az alperesi felmondás ezért jogszerű volt, a kereset a bérleti díj és az üzemeltetési díj, valamint a szerződésszegésből eredő kártérítés megtérítésére irányuló igény tekintetében egyaránt megalapozatlan.

[43] Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai

között [Pp. 370. § (1) bekezdése] teljes terjedelmében felülbírálta, mivel nem volt olyan rendelkezése, amely a Pp. 358. § (5) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett volna.

[44] **A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.**

[45] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmek elbírálásához szükséges tényállást helyesen állapította meg és abból a perbeli bérleti szerződés, valamint az irányadó jogszabályi rendelkezések értelmezésével érdemben helytálló jogi következtetést levonva, az eljárási szabályok megsértése nélkül, megfelelő jogi indokolással utasította el a felperes keresetét.

[46] A felperes a másodlagos fellebbezési kérelmében a Pp. 380. § c) pontja, illetve 381. §-a alapján anélkül kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, hogy a Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak eleget téve konkrétan megjelölte volna azt az okot, amely miatt az ítélet a Pp. 380. § c) pontja szerinti - kötelező hatályon kívül helyezésre alapul szolgáló, érdemi felülbírálatra alkalmatlanságot eredményező - orvosolhatatlan formai hiányosságban szenved, illetve azt az érdemi döntésre kiható lényeges eljárási szabálysértést, amely az ítélet mérlegelhető hatályon kívül helyezését vonhatná maga után.

[47] Az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemek mindegyikét, így a rendelkező részt és az indokolást is tartalmazza, a Pp. 380. § c) pontja szerinti hatályon kívül helyezési ok ezért nem áll fenn, így az érdemi felülbírálatra alkalmas.

[48] Az elsőfokú bíróság az alperesi rendkívüli felmondás körülményeit értékelve, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint mérlegelve, a Rendelet 3. és 4. §-ainak, valamint a 211/2020. (V. 16.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének rendelkezéseit értelmezve érdemben helytálló, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő álláspontra helyezkedett, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli bérleményt az alperes a 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig terjedő időszakban saját érdekkörén kívül álló okból nem használhatta a szerződés szerinti célra és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt.

[49] **Az ítélet tábla ugyanakkor az ítélet indokolásában foglaltak következők szerinti pontosítását, kiegészítését tartja szükségesnek.**

[50] A bérleti szerződésre nézve a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, a bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles. A Ptk. 6:332. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak.

[51] A Ptk. 6:333. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A Ptk. 6:335. § (2) bekezdése továbbá azt is kimondja, hogy nem jár bérleti díj arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja.

[52] **Az érdekkör fogalmát a Ptk. nem határozza meg. Annak vizsgálata során, hogy egy szerződéses jogviszonyban a szerződésből eredő jogok gyakorlását, kötelezettségek teljesítését akadályozó, illetve kizáró, a feleken kívül álló, egyiküknek sem felróható ok az egyik vagy a másik szerződő fél érdekkörében vagy érdekkörén kívül merült-e fel, a szerződéses jogviszony természetéből, a felek szerződésből eredő jogaiból, kötelezettségeiből kell kiindulni. Valamelyik szerződő fél érdekkörébe tartozónak azok az okok minősülnek, amelyek a saját, illetve a szerződéses jogai gyakorlásával, kötelezettségei teljesítésével összefüggésben általa igénybe vett személyek állapotában, magatartásában, helyzetében, körülményeiben merültek fel vagy arra vezethetők vissza.**

[53] **Bérleti jogviszony esetén a bérlet tárgyát képező dolog, helyiségbérletnél a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró valamely ok, körülmény akkor tekintendő a bérlő érdekkörébe tartozónak, ha a bérlő vagy az általa igénybe vett személyek állapotában, körülményeiben, helyzetében, magatartásában merült fel vagy arra vezethető vissza (betegség, gazdasági, finanszírozási, piaci, üzleti nehézségek, a bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásának feltételeit meghatározó jogszabályi, hatósági előírások teljesítésének elmulasztása stb.).**

[54] Minden egyéb, a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró ok (a bérleményhez való hozzáférést akadályozó külső körülmények, a használatot, a hasznosítást korlátozó, kizáró hatósági, jogszabályi rendelkezések stb.) kívül esik a bérlő érdekkörén. Abból pedig, hogy a bérlet tárgyát képező dolog szerződésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása a bérbeadó fő kötelezettségei körébe tartozik, főszabályként a bérbeadó tartozik viselni annak kockázatát, ha a bérlet időtartama alatt a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró, mindkét szerződő félén kívül álló ok - pl. vis maiornak minősülő, emberi erővel el nem hárítható esemény (természeti katasztrófa, járvány, rendkívüli politikai, társadalmi esemény, állami intézkedés) - következik be.

[55] A Covid19 koronavírus-világjárvány és az annak megfékezésére tett intézkedések sem a bérlőnek, sem a bérbeadónak nem róhatóak fel, az mindkettejük érdekkörén kívül álló oknak minősül, mivel nem az alperes magatartására vezethető vissza és egyikőjüknek sem volt ráhatása, ez az ok pedig a cipőüzlet szerződésszerű használatát nem tette lehetővé. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott ellenőrzési körnek ebből a szempontból nincs jelentősége.

[56] Az üzlet szerződésszerű használatánál nemcsak a felperes által felhozott és rendeltetésszerű használatnak minősített körülményeket kell figyelembe venni, hanem minden olyan tényezőt, amely a cipőüzletet szerződésszerű használatra alkalmatlanná teszi. A szerződésszerű használatához az is hozzátartozik, hogy a cipőüzlet nyitva van és ott árusítás folyik.

[57] A perbeli esetben - amint azt az elsőfokú ítélet indokolása is rögzítette - a 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig tartó időszakban a bérleti szerződés tárgyát képező bérleményt az alperes azért nem használhatta szerződésszerűen (cipőáruház céljára) és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt, mert miután a 4/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel a Covid19-koronavírus által okozott, az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedéssel járó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzet lett kihirdetve, az e kormányrendelet 3. § (1) bekezdése alapján meghozott, a veszélyhelyzettel kapcsolatos rendkívüli intézkedésekről rendelkező külön kormányrendeletek körébe tartozó Rendelet olyan kijárási korlátozásokat vezetett be, amelyek a 3-4. §-okban foglaltak értelmében kizárták a perbeli bérlemény szerződésszerű használatát és nyitva tartását a kereskedelmi forgalom előtt, mivel nem biztosítottak lehetőséget a lakóhely, tartózkodási hely, illetve a magánlakás cipőkereskedelmi szolgáltatás igénybevétele céljából történő elhagyására, illetve az ilyen kereskedelmi szolgáltatást nyújtó üzletek felkeresésére, az azokban történő vásárlásra.

[58] E jogszabályi rendelkezések és a meghozatalukra alapul szolgáló, vis maiornak minősülő világjárvány - a korábban már kifejtettek szerint - olyan körülménynek tekintendők, amelyek nem tartoznak a bérlő alperes saját érdekkörébe.

[59] A felperes semmivel nem támasztotta alá azt az állítását, hogy a perbeli bérleményben lévő alperesi cipőáruház a 2020. március 28. és 2020. május 17. közötti időszakban valójában nyitva tartott, az a fellebbezési előadás pedig, hogy a bérleti szerződés értelmében a cipőáruházi működés részét képező internetes értékesítésnek nem volt akadálya, olyan új tényállításnak minősül, amely a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban már nem vehető figyelembe, ezért annak vizsgálatát az ítéletábra mellőzte.

[60] Tekintettel arra, hogy a perbeli bérlemény 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan a bérlő alperes érdekkörén kívül felmerült okból vált alkalmatlanná a szerződésszerű használatra és tartott zárva a kereskedelmi forgalom előtt, az alperes a bérleti szerződés 7.2.2. pontja szerinti rendkívüli felmondási jogát szerződésszerűen és jogszerűen gyakorolta.

[61] Az alperes rendkívüli felmondása következtében a szerződés 2020. június 28-án megszűnt, az alperes szerződésszegése hiányában az arra hivatkozással előterjesztett kártérítési igény megalapozatlan és miután a fenti időszakban a bérlemény szerződésszerű használatát az alperes saját érdekkörén kívül felmerült ok tette kizárttá, a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése értelmében a felperes bérleti díjra sem tarthat megalapozottan igényt.

[62] Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - részben kiegészített,

BDT2022. 4524. - Helyiségbérletnél a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró valamely ok, körülmény akkor tekintendő a bérlő érdekkörébe tartozónak, ha a bérlő vagy az általa igénybe vett személyek állapotában, ...

Jogtár
8/9 oldal

módosított indokolással - a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. (*Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.417/2021/5.*)

TARTALOMJEGYZÉK

A tartalomjegyzék megjelenítéséhez kattintson a szürke háttérű szövegrészen jobb egér gombbal és válassza ki a Mező frissítése menüpontot.