

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Moldován András ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Lutter István ügyvéd (.....) által képviselt (.....) alperes ellen 2.000.000 euró letét visszafizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2011. július 5-én kelt - 2011. október 27-én kelt 16. sorszámú végzésével kijavított - 7.G.40.416/2011/6. számú részítéletével és a 2011. október 28-án kelt - 2011. november 8-án kelt 19. sorszámú végzésével kijavított - 7.G.40.416/2011/17. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezésesei folytán, egyesített eljárásban - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja, ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését szintén helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperesnek 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes, mint üzemeltető 2009. június 5-én a szálloda üzemeltetésére menedzsment szerződést (a továbbiakban üzemeltetési szerződés) kötött a perben nem álló-vel (továbbiakban Kft.). Meghatározott díj ellenében vállalta évi minimum 2.000.000 euró bruttó üzemi nyereség (Gross Operating Profit, továbbiakban GOP) elérését. Ennek biztosítékeként a szerződés 4.2. 1. pontjában vállalta 2.000.000 euró letétbe helyezését. A 4.2.2. pont szerint, ha a Kft. GOP-ja, miután egy könyvvizsgáló ellenőrizte, bármely üzleti évben kevesebb mint 2.000.000 forint, a letéti megbízott köteles bármely további feltétel (mérlegelés, információkérés) nélkül a szerződés 3. számú mellékletét képező letéti szerződéssel összhangban az auditált jelentés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül megfizetni a különbséget a Kft. részére. Az üzemeltető közvetlenül is megfizetheti a különbséget a Kft.-nek.

A 4.1.4. pont szerint a Kft. konkrét GOP-ját magyar könyvvizsgálónak kell ellenőriznie. A 6.2. pontban meghatározott feltételek esetére a felperesnek legalább 60 napos felmondási idő betartásával felmondási jogot biztosítottak. A 6.3.2. pont szerint a szerződés megszűnése esetén a felek között minden egymásnak járó és fizetendő összeg azonnal esedékessé és fizetendővé válik. Az 6.3.5. pont kimondta, bármilyen okból történő megszűnés esetén az üzemeltető felszabadíthatja a biztosítékot (4.2.) a letéti számláról azon kötelezettségétől függetlenül, hogy teljesítse a minimális GOP-ra vonatkozó követelményeket. „Abban az esetben, ha a jelen szerződés nem az üzleti év végén szűnik meg, hanem máskor, a minimális GOP teljesítésére vonatkozó követelménynek időarányosan kell eleget tenni.” A szerződéssel kapcsolatban felmerülő bármely jogvitára a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Választottbíróóság illetékességét kötötték ki.

A felperes, mint letevő, és az alperes, mint megbízott ügynök és letéteményes, valamint az mint letéteményes, továbbá a mint jogosult ugyancsak 2009. június 5-én óvadéki szerződést kötött, amelynek alapján üzemeltetési szerződéshez kapcsolódóan felperes 2.000.000 euró összeget óvadékkul átutalt az alperesnél vezetett letéti számlára. A 2.1.e) pont szerint a letét óvadékot képez a biztosítékkal fedezett kötelezettség (a Minimális GOP) tekintetében a Ptk. 270.§-a szerint. A 2.3. a) pontban úgy rendelkeztek, a letét feletti rendelkezés korlátozott, a letevőnek a jelen szerződés megszűnéséig nincs joga rendelkezni a letéti számlán elhelyezett pénzüsszegek felett a letéteményesek előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. Kikötötték, a letéti számla csak a minimális GOP biztosítékaul szolgál (b) pont). A szerződések megszűnéséről, az akkor esedékes elszámolásról a szerződés 3.2., 3.3. pontjában rendelkeztek. A 3.2. pont kimondta, a letét az üzemeltetési szerződés megszűnésekor és azzal összhangban megszűnik. A megszűnéstől számított 15 napon belül a letéti számla összegét és a felgyűlt kamatot (a GOP tényleges teljesítésétől függően) alperes a 3.3. ponttal összhangban felszabadítja a letevő felperes részére.

A 3.3. pont azt a megállapodást rögzíti, annak a hónapnak az utolsó napján, amikor a szerződés megszűnik, az „Elért Összesített GOP”-ot össze kell hasonlítani az „Egyeztetett Összesített GOP Garanciával”. Ha ez az összehasonlítás azzal az eredménnyel jár, az „Elért Összesített GOP” kevesebb, mint az „Egyeztetett Összesített Minimális GOP”, a különbözetet a jogosult részére kell felszabadítani és a letevő csak a fennmaradó összeghez juthat hozzá, ha pedig az elért összesített GOP több mint az „Egyeztetett Összesített Minimális GOP” vagy azzal egyenlő, a letét teljes összegét a letevő részére kell felszabadítani. A 6.1. pont szerint éves költségvetést, a havi jelentéseket az üzemeltető (letevő) átadja a Kft.-nek, amely ezeket a dokumentumokat átadja alperesnek. Amennyiben a Kft. GOP-ja bármely naptári évben nem éri el a Minimális GOP-ot az auditált jelentés alapján, alperesnek joga van a ténylegesen elért GOP és a Minimális GOP közötti különbség erejéig lehívni.

Az értelmező rendelkezések szerint a GOP a bruttó üzemi nyereséget jelenti, havonta, forintban kerül kiszámításra a Havi Jelentéssel összhangban azzal, hogy az éves GOP-ot euróban, a tényleges üzleti évben elkészített összes Havi Jelentés

összegeként kell kiszámítani. A Havi Jelentés a Kft. tényleges teljesítményét mutató havi jelentést jelenti, amit forintban számítanak ki, az üzemeltető készíti el és adja át a Kft-nek az azt követő nap 15. napjáig, amelyre a Havi Jelentés vonatkozik. A „minimális GOP” 2.000.000 eurót jelent naptári évenként, az „Egyeztetett Összesített Minimális GOP” ezen összeg egy része, amelyet az adott naptári évben egy időszakra számítanak ki, ahogy az 1. mellékletben szerepel. Az „Elért Összesített GOP” szintén az 1. mellékletben kerül meghatározásra.

Az „Auditált jelentés” a Kft. mérlegét és jövedelemkimutatását jelenti, amelyet a társaság által kinevezett könyvvizsgáló auditált.

Az 1. számú melléklet a GOP-garancia összegének kiszámítására tartalmazott útmutatást egy évnél rövidebb időszakokra szóló meghatározást feltételezve.

Az 1. számú melléklet a szerződés augusztus hónapban történő megszűnése esetére az egyeztetett éves GOP garancia összegét 1.328.814 euróban határozta meg.

Alperes a-vel kötött hitelszerződés alapján a Kft. részére 42.000.000 euró összegű hitelt tartott rendelkezésre.

Felperes 2010. június 4-én kelt levelével 60 nap felmondási idővel az üzemeltetési szerződést 2010. augusztus 4-ére felmondta, azzal, a felmondásról értesíti az alperest és kéri az óvadék felszabadítását.

Alperes 2010. július 19-én közjegyzői okiratba foglaltan azonnali hatállyal felmondta a-vel kötött hitelszerződést. Felmondási okként egyebek mellett az is szerepelt, a felperes 2010. június 4-én felmondta az üzemeltetési szerződést, mely a hitelszerződés alapján lényeges hátrányos hatásnak minősül.

Alperes vételi jogával élve a perbeli szállodát birtokba vette, 2010. július 28-án harmadik személlyel új üzemeltetési szerződést kötött, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Felperes 2010. augusztus 10-én és augusztus 31-én kelt leveleivel utalva arra, az óvadéki szerződés 3.2. pontja értelmében az üzemeltetési szerződés megszűnésével a letéti jogviszony is megszűnik, valamint az óvadéki szerződés 3.3. pontjában foglaltakra, 2.000.000 euró óvadék számlájára átutalását kérte. (A levelet megküldte a-nek is.)

A 2010. augusztus 23-án kelt levelével hivatkozva a felperesi felmondás vitatására, „jogi úton megtámadására”, alperestől a bíróság jogerős döntéséig az összeg visszatartását kérte.

Alperes 2010. augusztus 19-i és 2010. szeptember 17-i levelével elzárkózott az óvadék felszabadításától, a visszaigazolását, egyetértését tartva szükségesnek az óvadék teljes vagy részbeni felszabadíthatósága tekintetében. Tájékoztatta felperest arról, az általa készített havi jelentést megküldte a Kft-nek.

A 2010. október 21-én kelt levelében egyebek mellett közölte alperessel, felperes nyilvánvalóan jogellenesen mondta fel az üzemeltetési szerződést. Felperes kiválasztotta azt az időpontot, amelyre vonatkozóan még kötelezettségeit többé-kevésbé teljesítettnek állíthatta be. Magának és az alperesnek is az az érdeke, ha bebizonyosodik a felperes jogsértő magatartása, úgy az általa szolgáltatott fedezetből a projekt hitelezője kielégítést kereshessen. Nincs abban a helyzetben, a felperes által közölt nem pontos számításokat megvizsgálja, alperes ugyanis az iratait, adatait nem adja ki. Az alperes felelőssége fennáll a felperes felé a követelés kezelésében, míg felé az óvadék szerződésszerű megőrzése, kezelése terén.

A a felperesi felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt pert nem kezdeményezett, alperestől a letét összegéből kifizetést nem kért.

Alperes a 2.000.000 euró összeget továbbra is a letéti számlán tartja, kiutalásáról nem intézkedett.

Felperes 2010. december 14-én előterjesztett, utóbb pontosított keresetében a Ptk. 198.§ (1) bekezdése, a 473.§ (1) bekezdése és a 466.§ (2) bekezdése alapján alperest 2.000.000 euró és ezen összeg 2010. augusztus 21-től a kifizetésig számított az euróra megállapított nemzetközi pénzüpiaci átlag kamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, felmondása folytán az üzemeltetési szerződés 2010. augusztus 6-án megszűnt, ezzel egyidejűleg a letéti szerződés is annak 3.2. pontja értelmében a letét feletti korlátlan rendelkezési joga feléledt, alperes kötelessé vált a megszűnéstől számított 15 napon belül a letét kiadására. Alperes többszöri felszólítása ellenére a-vel történő elszámolás hiányára utalva a letét felszabadítását megtagadja az üzemeltetési szerződés 6.3.2. és 6.3.5. pontjában írtak, valamint annak ellenére a Kft-nek az alperessel fennálló jogviszonyában semmilyen rendelkezési (kifogásolási, egyetértési) joga nem áll fenn. Állította, a Kft. a felmondás érvénytelensége iránt pert nem indított, vele szemben igényt nem érvényesített, ha állna is fenn közöttük elszámolási viszony, az nem érintené alperes letétfelszabadítási kötelezettségét. Egyébiránt alperes a hitelszerződést felmondó nyilatkozatában az üzemeltetési szerződés felmondását maga is tényként kezelte. Az üzemeltetési szerződés 11.10. pontja szerint ugyanakkor az ott írt 30

nap határidő elteltét követően már a Kft. nem is élhetne esetleges kifogásolási jogával, mivel az általa készített elszámolást alperes a Kft-nek megküldte, arra azonban a fenti határidőben nyilatkozatot nem tett.

A letéti összeg kifizetését a szerződés megszűnése esetére nem kötötték az elszámolás megtörténtéhez, a Kft. elszámoláshoz való hozzájáruló nyilatkozatához, nincs olyan szerződéses rendelkezés, amely szerint az elszámolást a Kft. részére meg kellett volna jóváhagyás céljából küldeni. A megszűnés esetére továbbá az „elért GOP” könyvvizsgálói auditálást sem írták elő, erre az időszakra egy egyszerűsített eljárásról rendelkeztek. Kizárólag az egyes üzleti évet lezáró mérleg és eredmény-kimutatás tekintetében kötötték ki a könyvvizsgálói felülvizsgálatot.

2010-ben valamennyi havi jelentést megküldte a Kft-nek, de gyakorlatban a Kft. készítette el ezeket a GOP-okat és adta át neki. A Kft. is rendelkezett az egyes havi jelentések elkészítéséhez szükséges adattal, saját cégvezetője (.....) révén elkészítette, illetőleg továbbította, többek között részére is az adott havi jelentést.

Egyebek mellett mellékelte a 2010. január-június havi jelentéseket, mely szerint az elért GOP 2010. januárban 154.797 euró, februárban 89.030 euró, márciusban 187.150 euró, áprilisban 138.018 euró, májusban 248.710 euró, júniusban 123.427 euró, összesítve 941.132 euró volt, s utalt arra, 2010. július 28-án kikerült a birtokból, a júliusi GOP-ra ezen okból nem tudott egyeztetett GOP-ot elkészíteni. Július hónapra ezért a szerződés 2010. július 25-i megszűnését alapul véve becsült számmal rendelkezik, melyet 128.852 euróban jelölt meg (a 2010. július havi Egyeztetett Minimális GOP 164.559 euró 24 napra vetített összege). A 941.132 euró és a 128.852 euro összegeként mutatkozó 1.069.984 euro pedig, mint a 2010. július hónappal bezárólag ténylegesen „Elért Összesített GOP”, 5.433 euróval meghaladja a 2010. július hónapig meghatározott 1.064.551 euró „Egyeztetett Összesített Minimális GOP” értéket.

Hivatkozott arra is, az alperes a szállodát 2010. július 21-én, még az üzemeltetési szerződés megszűnését megelőzően birtokba vette, ezzel a Ptk. 312.§ (1) bekezdése folytán az óvadéki szerződés a teljesítés lehetetlenné válása folytán megszűnt.

A kétszeres kifizetés lehetőségét az óvadéki szerződés 2.4. pontja kizárja.

Alperes elsődlegesen a per megszüntetését, másodsorban a kereset elutasítását felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a kereset mindaddig idő előtti, amíg felperes nem igazolja a letét kiadásának feltételei teljesülését. Arra hivatkozással, az óvadéki szerződés a választottbírói kikötést tartalmazó üzemeltetési szerződés része, melléklete, vitatta a per elsőfokú bíróság hatáskörébe tartozó voltát, valamint az eljárás lefolytathatóságát a kötelező perbenállása nélkül. Ez utóbbi körben arra utalt, mivel a letét jogosultja a volt, így a per kimenetele érinti a jogait, ugyanakkor a letét kifizetésének feltételét képező elszámolás tekintetében a felperes és a Kft. között vita, mely vitát nem jogosult elbírálni, nem kívánja magát kétszeres kifizetés veszélyének kitenni. Arra az esetre, ha az óvadéki szerződésből eredő követelés elbírálása mégis az elsőfokú bíróság hatáskörébe tartozna, állította, az üzemeltetési szerződés rendelkezései jelen ügyben nem vehetők figyelembe.

Érdemi védekezésében hangsúlyozta, figyelemmel arra, a az üzemeltetési szerződés felmondását nem fogadta el jogszerűnek, s a letéti összeg visszatartását kérte, nincs abban a helyzetben, a letét kiadásáról felperes egyoldalú kérelmére, csupán a felperesi számítás alapján, hiteles elszámolások nélkül dönthessen. Az óvadéki szerződés 3.3. pontjában abból indultak ki, a jogosult Kft. részére, illetve a másik letéteményes részére adatot szolgáltat, mely alapján az összehasonlítás elvégezhető. Erre azonban ezidáig nem került sor.

Előadta továbbá, a Kft-vel kötött hitelszerződése felmondását követően a szálloda komplexumra vonatkozó vételi jogával élve az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, s mivel felperes az üzemeltetésről nem kívánt megállapodni, azzal harmadik személyt bízott meg. A Kft. a birtokbaadás, üzemeltetés kérdésében nem működött együtt, több per is folyamatban van közöttük, ezért részére semmilyen érdemi adatot nem adott a perbeli letétre nézve. A szálloda birtokával együtt a számítógépek és a könyvelési anyagok egy része is birtokába került, amennyiben a Kft. az elszámolást ellenőrizni kívánta volna, azt lehetővé tette volna.

Hangsúlyozta, az évközbeni megszűnés esetére is irányadó a könyvvizsgálói felülvizsgálat. Az auditált jelentés az könyvvizsgáló által ellenőrzött jelentés, amely hitelesen tartalmazza a ténylegesen elért GOP-ot.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg, aki 2006. október 1-jétől 2010. július 28-ig a gazdasági vezetője, majd 2009. július 29-től az új üzemeltető gazdasági vezetője.

Előadta, feladata volt az adatok bevitele, ellenőrzése, hónap végén összesítése. A havi jelentéseket a szálloda rendelkezésére álló szoftver segítségével maga készítette el, s továbbította felperes részére. A 2010. júliusi GOP havi összesítése az árbevétel és a költségeket csak július 28-ig tartalmazza, mivel ezt követően már az új üzemeltető könyvelésébe kerültek. A havi jelentéseket, a GOP éves összesített adatát nem kellett auditálni, csak az év végi beszámolót. A 2010. július 28-ig megérkezett bizonylatok jelenleg is a szálloda irattárában vannak, a július 28-át követően beérkezett, de július 28-a előtt felmerült költségekről kiállított bizonylatokat továbbította a székhelyére. Az alperes 2010. július 21-én vette át a szállodát, az új üzemeltető pedig július 28-án. A GOP eredménykimutatásának és a mérlegeredmény kimutatásának az összehasonlítását a felperes végezte. Eredményelszámolásra havi szinten nem került sor. A 2010. évre auditálás nem készült.

Az elsőfokú bíróság 2011. július 5-én kelt és 2011. október 27-én kijavított 7.G.40.416/2011/6. számú részítéletével kötelezte alperest 671.186 euró, valamint ennek 2010. augusztus 21-től a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes az euróra megállapítható és a Magyar Nemzeti Bank által közölt, a Nemzetközi Valutalap statisztikájából az euróra megállapítható nemzetközi pénzüpiaci átlag kamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat és 1.875.000 forint perköltség megfizetésére, míg a 2011. november 8-án kelt 7.G.40.416/2011/17. számú - 7.G.40.416/2011/19. számú végzéssel kijavított -

ítéletével kötelezte alperest további 1.328.814 euró, valamint ennek 2010. szeptember 18-tól a kifizetésig járó, a fenti késedelmi kamattal azonos mértékű késedelmi kamata és 4.578.000 forint perköltség megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Tényként állapította meg, az óvadéki szerződés 1. számú mellékletében a felek a szerződés augusztus hónapban történő megszűnése esetére az egyeztetett éves minimum GOP garanciát 1.328.814 euróban határozták meg, az ezen összegen felül letétben kezelt 671.186 euró felszabadítását és kifizetését az alperes szerződésellenesen tagadta meg, az összeg kifizetésével 2010. augusztus 21-én késedelembe esett. A felperes által üzemeltetett szálloda tényleges bruttó üzemi nyeresége 2010. július 18-án 1.069.984 euró volt, ami 5.433 euróval haladta meg a 2010. július 31-ére meghatározott összesített minimális GOP-ot.

Rögzítette, a peres felek között az üzemeltetési szerződésben kikötött minimum GOP biztosítására bankszámla-követelésen alapuló, a Ptk. 270.§ (1) bekezdésében szabályozott óvadéki szerződés jött létre, ezért felek jogvitájában ezen szerződés szabályai az irányadók. A pergátló kifogásra nézve kifejtette, a felek az óvadéki szerződés 7.9. pontjában a szerződéssel kapcsolatos jogvitájuk elbírálására az illetékes magyar bíróságot kötötték ki. Az üzemeltetési szerződésben foglalt választottbírói megállapodás nem eredményezi annak óvadéki szerződésre kiterjesztését azon okból sem, a két szerződésnek eltérő az alanyi köre, az alperes hatásköri kifogása megalapozatlan.

Nem osztotta az alperes álláspontját a kötelező perbenállásával kapcsolatban sem. Az óvadéki szerződés 2.3. pontjában a felperes rendelkezési jogát csak a szerződés megszűnéséig korlátozták, a felperes a megszűnést követően a letét felszabadításáról az üzemeltetési szerződés 6.3.2. és 5. pontja, valamint az óvadéki szerződés 3.2. pontja értelmében a Kft. hozzájárulása nélkül rendelkezhetett. A letét kezelője az alperes volt, felszabadításáról csak ő intézkedhetett, ezért óvadéki szerződés többi alanyának perbeállítása szükségtelen lett volna. Mindezek alapján a pergátló kifogások elutasításának, a kereset érdemi vizsgálatának volt helye.

Rögzítette, felperes bizonyította a felmondás tényét, s alperesi vitatás hiányában tényként volt megállapítható, alperes 2010. július 21-én a szállodát birtokba vette és annak tulajdonjogát a-tól megszerezte. A szerződés megszűnése szempontjából ezért nem volt jogi relevanciája az alperes védekezésének, alperes magatartása lehetetlenítette el a felperes szállodaüzemeltetési feladatának teljesítését. A teljesítés lehetetlenné válása a Ptk. 312.§ (1) bekezdése értelmében a szerződést megszünteti. Az ingatlan alperes általi birtokba vétele tehát a felperes és a közötti 2009. június 5-én megkötött üzemeltetési szerződést 2010. július 21-ével megszüntette. Az óvadéki szerződés 3.2. pontja alapján pedig az üzemeltetési szerződés megszűnése kiváltotta az óvadéki szerződés megszűnését is. A szerződés tehát nem a felperes felmondásával szűnt meg, így nem volt jogi relevanciája annak, a a felperes által közölt felmondás érvényességét vitatta. Az óvadéki szerződés 2010. július 21-i megszűnéséből következően megnyílt az alperes azon kötelezettsége, a letétet a szerződés 3.2. pontja alapján felszabadítsa és a felperes részére átutalja. Az óvadéki szerződés megszűnése azzal a joghatással is járt, ezt követően a szerződés 2.3.(a) pontja alapján a

felperes, mint letevő már a előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül rendelkezhetett a letét összege felett.

Az óvadéki szerződés megszűnése és a felperes letétről való rendelkezése megindította a szerződés 3.3. pontjába foglalt, a letét felszabadítására előírt eljárást. A szerződés 3.3. pontjában az 1. számú mellékletre utalással határozták meg az elszámolás módját. A szerződés 1. pontjában különbséget tettek havi jelentés és auditált jelentés között. A letét felszabadításának és az elszámolás elkészítésének nem volt tehát feltétele a bruttó üzemi eredmény auditálása. A letét felszabadításához az „Elért Összesített GOP”-ot és az „Egyeztetett Összesített Minimális GOP”-ot kellett összehasonlítani. Az összehasonlítást a szerződés 3.2. pontjában rögzített 15 napos határidőn belül kellett elvégezni, ez szintén kizárja az auditált mérleg alapulvételével történő összehasonlítást. A 3.2., a 3.3. és a 2.2. pont együttes értelmezésével a letét felszabadítása, az összehasonlítás elvégzése és a letét utalása az alperes feladatát képezte, az ehhez szükséges adatszolgáltatási kötelezettség a felperest terhelte. Abból, hogy a letétet az alperesnek a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül kellett a felperes részére kifizetnie, az is következik, a-nek 15 napja volt arra, az „Egyeztetett Összesített Minimális GOP” kifizetésére vonatkozó igényét az alperesnek bejelentse. Az alperes ilyen jogosulti igényt nem bizonyított, a Kft. 2010. október 21-én kelt levélének ilyen tartalma nincs. Az azt bizonyítja, a jogosult nyilatkozatával elismerte, a felmondás időpontjában a felperes a minimum GOP-ot teljesítette. Az a nyilatkozata pedig, a felperessel szemben az üzemeltetési szerződésből eredően egyéb követelése van, a letét felszabadítása és felperes részére történő kifizetése szempontjából irreleváns, mivel a felek rendelkezése szerint az óvadéki letét kizárólag a minimum GOP biztosítására szolgál.

A felperes az óvadéki szerződés 3.3.(b) pontjában írt feltételeket részben a havi jelentésekkel, részben tanú vallomásával, részben a 2010. október 21-i levéllel bizonyította, ezért az alperest a felperes keresete szerint marasztalta és kötelezte a teljes letét felperes részére történő kifizetésére. A keresetet ezt meghaladóan a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja és a kamat mértéke tekintetében utasította el. Felperes tanúvallomásával bizonyította azt is, a jogosult a szálloda GOP-jára vonatkozó havi jelentések tartalmát ismerte, a perrel érintett havi jelentésekkel szemben kifogást nem emelt.

A további bizonyítás elrendelését mellőzte, mivel a felperes a keresetében foglaltakat okiratokkal bizonyította.

A részítélettel és az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Fellebbezéseit 2011. december 11-én és december 15-én kiegészítette. Elsődlegesen részítélet és az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását, másodsorban a határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Mindenekelőtt hangsúlyozta, az ítélet felperes által készített, alá nem írt, nem hiteles, felperes állításai alátámasztására alkalmatlan dokumentumokon alapul, a perbenállásának hiányában az ítélet jogereje rá nem terjed ki, így nem kizárt a Kft. vele szemben az elévülési időn új perben

követelje az óvadéki összeget. Vitatta, a Kft. 15 napos határidejét az elszámolás tekintetében, utalva arra, a Kft. esetleges igényérvényesítése nyilvánvalóan nem jogvesztett. A Kft. perbehívásának lehetősége számára a Kft.-vel szembeni követelése hiányában nem állt fenn. Felperes nem volt elzárva attól, hogy időközben az elszámolások hitelességének alátámasztására már a Kft. auditált éves beszámolóját és a GOP könyvvizsgálói hitelesítését csatolja. A Kft. részére iratot, adatot nem szolgáltat, ezzel az óvadéki szerződés megkötésekor fennállt feltételezés, mely szerint ellenőrizni tudja a vele jogviszonyban álló Kft.-n keresztül a havi jelentések és egyéb pénzügyi beszámoló adatait, nem érvényesül, ezáltal a felperesi követelés összegszerűségét nem áll módjában ellenőrizni. Az üzemeltetési szerződés 4.2.2., 3.13.3. pontjára, az óvadéki szerződés 1.2. pontjára utalva kiemelte, hitelesen a ténylegesen elért GOP-ot is auditált jelentésnek kell tartalmaznia, a havi jelentések az évközi (havi) tájékoztató adatokat rögzítik csak. Állította, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az óvadéki szerződés megszűnése módját és időpontját, helytelenül értelmezte az óvadéki szerződés 3.3. pontját és az 1. számú mellékletét, s megalapozatlanul fogadta el, hogy az Elért Összesített GOP meghaladta az Egyeztetett Összesített Minimális GOP összegét. Változatlanul fenntartotta azon álláspontját, a perbenállása nélkül a kereset nem bírálható el, mivel a letétbe helyezett óvadék összege a felperes és a Kft. közötti jogviszonyban meghatározott felperesi kötelezettség biztosítékaul szolgál. Ahhoz, hogy a teljes óvadék vagy részösszeg jogosultjának személye megállapítható legyen, az szükséges, megállapításra kerüljön, felperes eleget tett-e az üzemeltetési szerződésben vállalt kötelezettségének, felmondása jogszerű volt-e. Az elszámolás tisztázásának hiányában nem jogosult és köteles kifizetést teljesíteni. Felperest a Kft.-vel szemben terheli kötelezettsége teljesítésének bizonyítása. A Kft. a felmondás jogszerűségét vitatta, a jogszerűség eldöntése a letét felszabadításának előkérdése. Előadta, az ingatlant 2010. július 28-án vette birtokba, felperes a szállodát nem volt hajlandó tovább üzemeltetni, így nem felel meg a valóságnak, hogy 2010. július 21-én lehetetlenült a felperes általi teljesítés és emiatt megszűnt a szerződés. Kényszerhelyzetből volt szükséges új üzemeltetőt keresnie. A felperes augusztus 4-ére mondta fel a szerződést, ebből következően a július végére elkészített kimutatás még érvényes felmondás esetén sem felel meg a szerződésnek. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság a választottbíróági kikötést tartalmazó üzemeltetési szerződésben foglaltakra alapította az ítéletét. Csak az üzemeltetési szerződés 6.3.5. pontja rendelkezik arról, a szerződés évközi megszűnése esetén a minimális GOP teljesítésére vonatkozó követelménynek időarányosan kell eleget tenni. A négyoldalú szerződés a felperes és a Kft. viszonyában óvadéki, míg a saját és felperes viszonyában letéti szerződésnek minősül, tévesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság annak Ptk. 270.§ (1) bekezdése szerinti óvadéki szerződés voltát. Tekintve, a letéti szerződés 3.3. pontjában meghatározott összehasonlítás az üzemeltetési szerződésben érintett két fél által elfogadottan, egyetértésben nem történt meg, s az éves elért GOP-ot hitelesen tartalmazó Kft. auditált éves jelentése sem került csatolásra, a letét felszabadításáról nem rendelkezhet. A felperes által csatolt havi jelentések a Kft. kifogásolásának hiányában sem rendelkeznek minden kétséget kizáró bizonyító erővel.

..... is úgy nyilatkozott, 2010. évre auditálás nem készült. Mivel az auditált mérleg adja a valós adatokat, ami nélkül a valós GOP nem számolható ki, ezért ha a szerződés év közben szűnik meg, szükséges a megszűnés napjára vonatkozó mérleg auditálása. Felperes pedig auditált eredménykimutatást, de még annak a hónap végére, augusztus 31-ére készült jelentést sem csatolt, mely hónapban az óvadéki szerződés megszűnt.

A részítélet tekintetében állította, az nem megalapozott abban a tekintetben sem, az üzemeltetési szerződés megszűnése miatt úgy rendelkezett, a szeptember és december közötti időszakra járó óvadékot ki kell fizetni felperesnek. Ilyen rendelkezést ugyanis a letéti szerződés nem tartalmazott. A felperessel fennálló jogviszonyában kizárólagosan irányadó óvadéki szerződés rendelkezései szerint a letéteményesek semmilyen időarányos vagy időszakos kalkuláció elvégzésére nem kötelesek, különösen nem hiteles dokumentumok hiányában, és úgyszintén nem kötelesek és nem jogosultak a náluk elhelyezett letét terhére „időarányos” fizetési kötelezettséget teljesíteni. Ilyen kötelezettséget sem az óvadéki szerződés, sem annak 1. számú melléklete nem tartalmaz. Változatlanul állította a követelés időelőttiségét is.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, valamint alperes másodfokú perköltségben marasztalását. Az első fokú eljárásban előadottakat fenntartva egyebek mellett hangsúlyozta, egyik érintett fél részéről sem merült fel kifogás - az egyébiránt auditálást meg nem kívánó - havi GOP összegszerűségét illetően. Az óvadéki szerződés 3.3. pontja szerinti elszámolást, a GOP-adat összesítőjét, a 2010. augusztus 31-i levele mellékleteként megküldte az alperes részére, alperes pedig a havi jelentéseket a 2010. szeptember 17-i válaszlevele szerint továbbította a-nek. Az óvadéki szerződés megszűnése tekintetében azt emelte ki, az elsőfokú bíróság tényszerűen állapította meg, az üzemeltetési szerződés a felmondása hatályának beállta előtt 2010. július 21-én a Ptk. 312.§-a szerinti lehetetlenülés, illetőleg nem vitatottan az alperes tulajdonszerzése és birtokbavétele folytán szűnt meg. Ebből következően a felmondás jogszerűsége nem képezhetette a továbbiakban a letét felszabadításának előkérdését. A közhiteles tulajdoni lapok szerint az érintett ingatlanokon az alperes tulajdonjoga 2010. július 19-től áll fenn, tanúvallomása szerint az alperes birtokbavétele ténylegesen 2010. július 21-re tehető, míg az új üzemeltető július 28-án kezdte meg a működését. Alperes ezen tényeket nem vitatta, ennek ellenkezőjére bizonyítási indítvánnyal nem élt. Az a körülmény, hogy alperesnek nem sikerült megállapodnia vele a szálloda üzemeltetése vonatkozásában, csak alátámasztja az elsőfokú bíróság megállapítását az üzemeltetési, illetőleg az óvadéki szerződés megszűnése tekintetében. Hangsúlyozta továbbá, az óvadéki szerződés 3.2. és 3.3. pontja, valamint 1. melléklete egyértelmű iránymutatást ad az óvadéki szerződés lejárat előtti megszűnése esetére a letét megbízotti (alperesi) felszabadításának menetére. Az első fokú eljárás során kétséget kizáró bizonyításra került, a Havi Jelentéseket a annak alkalmazottja készítette, illetve bocsátotta rendelkezésre saját maga, illetve képviselői és tulajdonosai részére. Az elsőfokú bíróság teljes, és a szükséghez képest alapos bizonyítási eljárást folytatott

le az Elért Összesített GOP és az Egyeztetett Összesített Minimális GOP összegeit illetően, alperes a bizonyítékaival szemben még csak meg sem kísérelt ellenbizonyítást. Állította, kizárólag annak van jelentősége, a perbeli szerződés igazoltan megszűnt, amely megszűnés a szerződés típusától (óvadéki, letéti, avagy atipikus) függetlenül felélesztette a letéti számlán elhelyezett összeg feletti rendelkezési jogát, megindította a felszabadítási eljárást, s ezzel egyidejűleg alperes kötelessé vált a szerződés 2.3. és 3.3. pontja alapján 2.000.000 euró felszabadítására.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletével és ítéletével szembeni alperesi fellebbezéseket egyesített eljárásban bírálta el, az elsőfokú bíróság határozatait a fellebbezések és ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, s a fellebbezéseket az alábbiakra tekintettel megalapozatlannak találta.

A Ptk. 198.§ (1) bekezdése értelmében a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Ptk. 200.§ (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg.

A Ptk. 207.§ (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

Az Ptk. 270.§ (1) bekezdése szerint valamely követelés biztosítására pénzen, bankszámla-követelésen, értékpapíron és egyéb, külön törvényben meghatározott pénzügyi eszközön az erre irányuló szerződéssel és az óvadék tárgyának átadásával óvadék alapítható.

A (2) bekezdés értelmében az átadással az óvadék tárgya a kötelezett hatalmából a jogosult hatalmába kerül.

A Ptk. 462.§ (1) bekezdése és a 463.§ (1) bekezdése értelmében a letéti szerződés alapján a letéteményes köteles a letévő által rábízott dolgot időlegesen, a szerződésben meghatározott módon megőrizni.

A Ptk. 474.§ (1)-(2) bekezdése értelmében megbízási szerződés alapján a megbízott köteles a rábízott ügyet a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően teljesíteni.

A polgári jogviszonyokban érvényesülő szerződéses szabadság elvéből következően a felek nincsenek elzárva attól, hogy egy szerződésen belül több jogviszonyról rendelkezzenek, egyes szerződés típusok egyes elemeit ötvözzék.

Az adott ügyben felperes az óvadéki, letéti, valamint megbízási szerződés elemeit is magában hordozó, négyoldalú (közte mint letevő, az, mint letéteményes, alperes mint letéteményes és megbízott ügynök, valamint a mint jogosult között létrejött) szerződésre alapítva kérte alperest a nála letétként elhelyezett, a vele szembeni követelése biztosítására szolgáló 2.000.000 euró óvadék összeg felszabadítására, kiadására kötelezni.

A felperessel szembeni követelése pedig abból eredt, a felperes a vele megkötött üzemeltetési szerződésben vállalta a szálloda üzemeltetése során évi minimum 2.000.000 euró bruttó üzemi nyereség (GOP) elérését. A kötelezett felperes részéről az óvadék átadására ugyanakkor nem közvetlenül a jogosult részére került sor, hanem alperes „közbeiktatásával” annak alperesnél letétbe helyezése történt meg.

Alperes a szerződés rendelkezései szerint azonban nem kizárólag letéteményesként, hanem megbízott ügynökként is eljár, a szerződő felek alperes megbízotti ügynöki szerepét a letét igazgatásában, a szerződés rendelkezéseivel összhangban érvényesítésében jelölték meg. (2.2. pont).

A kereset tükrében azt kellett eldönteni, a letevő felperesnek megnyílt-e a joga a 2.000.000 euró visszakövetelésére, arra megalapozottan tart-e igényt.

A szerződő felek a szerződés „Rendelkezés a letét felett” címszó alatti a 2.3.a) pontjában a Ptk. fent idézett 270.§ (2) bekezdésével összhangban rögzítették a letét feletti rendelkezés korlátozott voltát, majd a továbbiakban azt tették a szerződés részévé, a „letevőnek a jelen szerződés megszűnéséig nincs joga rendelkezni a letéti számlán elhelyezett pénzüsszegek felett a letéteményesek írásbeli előzetes hozzájárulása nélkül.”

Ezen rendelkezésre, valamint a szerződés megszűnése körében tett felperesi előadásokra figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a szerződés megszűnésének körülményeit, időpontját.

Tekintve, a szerződés 3.2. pontja a szerződés megszűnését az üzemeltetési szerződés megszűnéséhez kötötte azzal, hogy úgy rendelkezett, az az üzemeltetési (menedzsment) szerződés megszűnésekor és azzal összhangban szűnik meg, az elsőfokú bíróság - tekintet nélkül az üzemeltetési szerződésben foglalt

választottbíróági szerződéses kikötésre - helyesen vizsgálta az üzemeltetési szerződés megszűnését, mivel másként a perbeli szerződés megszűnése tekintetében sem lehetett volna állást foglalni.

Az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett, amikor úgy ítélte meg, az üzemeltetési szerződés a szálloda-komplexum alperes általi 2010. július 21-i birtokbavételével, s ezáltal az addig a szálloda birtokában lévő-vel szembeni felperesi kötelezettségteljesítés lehetetlenné válásával megszűnt, s ugyancsak helytállóan állapította meg, hogy ebből következően a kereseti követelés alapjául szolgáló perbeli szerződés ugyanezen időpontban, 2010. július 21-én szintén megszűnt.

Mindebből következően helyesen utalt arra is, a kereset elbírálása szempontjából nem volt jogi jelentősége a felperes üzemeltetési szerződést felmondó nyilatkozata érvényességének, hatályosulásának, mivel az üzemeltetési szerződés a Ptk. 312.§ (1) bekezdésén alapuló lehetetlenülés folytán a felmondástól függetlenül szűnt meg.

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban a szerződés 2.3.a) pontjában írtakat helyesen értelmezve jutott arra a következtetésre, felperes letét feletti korlátozott rendelkezési joga csakis a szerződés megszűnéséig állt fenn, a szerződés megszűnésével a letétről alperes, mint letéteményes felé rendelkezhetett, s alperes a 3.2. pont alapján kötelessé vált a szerződés megszűnésétől számított tizenöt napon belül a letéti számla összege és a felgyűlt kamatok felperes részére felszabadítására.

Kétségtelen a 3.2. pont a letét GOP tényleges teljesítésétől függő felszabadítását írta elő, s 3.3. pontra utalással meghatározta a felszabadítás rendjét, a felszabadítandó letéti összeg kiszámításának módját is, rögzítve, hogy a „számítások egyszerűsítése” végett annak a hónapnak az utolsó napján, amikor a szerződés megszűnik, az Elért Összesített GOP-ot össze kell hasonlítani az Egyeztetett Összesített GOP-garanciával.

A 3.2. és 3.3. pontok együttes értelmezéséből tehát az következik, előfordulhat olyan helyzet, amikor a ténylegesen teljesített GOP összegre figyelemmel felperes nem tarthat igényt a letétbehelyezett 2.000.000 euró óvadéki összeg egészére, csupán a teljesítésével arányos részére.

Az elsőfokú bíróság ebből kiindulva helyesen vizsgálta az alperes által felszabadítandó letéti összeg nagyságát.

A felszabadítandó letéti összeg kiszámításának módját arra az esetre, ha azt nem az év végére, hanem egy évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani, a szerződés 1.

számú melléklete tartalmazta. A melléklet januártól decemberig havonkénti bontásban meghatározta az egyes hónapokban elérendő „Egyeztetett éves GOP-garancia” összegét, mely decemberben érte el a felperes által vállalt 2.000.000 eurót. A szerződés június végén történő megszűnése esetére továbbá számítási mintákat is adott akként, hogy a „havi jelentés szerint” a ténylegesen elért GOP június végén elérte-e a táblázatban meghatározott, előírányzott GOP garancia összegét. Ha az elért GOP elmaradt az addig arányosan elvárt GOP garancia összegétől, a letéti megbízottnak a 2.000.000 eurót az elmaradás összegével csökkentve kellett felszabadítania, míg ha az elért GOP több mint az esedékes arányos garanciaösszeg, úgy a letéti megbízottat levonás nélkül terhelte a 2.000.000 euró letét és kamatai felszabadítási kötelezettsége.

Annak eldöntésénél tehát, hogy a letéti összeg milyen mértékben szabadítható fel, a szerződés megszűnéséig készített havi jelentéseknek van szerepe.

A Fővárosi Ítéltábla e körben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, az abban kifejtettekkel egyetértve szintén nem látta igazoltnak, hogy a szerződés évközbéli megszűnése esetére a felek ezen egyszerűsített, 15 napos elszámolási határidőhöz kötött eljárásban auditált jelentést követeltek volna meg a felszabadítandó letéti összeg meghatározásához.

Felperes a perben, a nem vitásan a által is ismert, havi jelentések alapján, figyelembe véve az általa ténylegesen elért GOP összeget a szerződés 2010. július 25-i megszűnésére, illetőleg pontosított előadása szerint 2010. július 28-ára nézve kimunkálta, hogy az addig „Elért Összesített GOP” 5.433 euróval meghaladja a 2010. július 31-ére meghatározott Egyeztetett Összesített Minimális GOP 1.064.551 euró összegét.

Alperes a könyvelési adatok birtokában, ismeretében ezzel szemben ellenkező számítást nem végzett, bizonyítást nem ajánlott fel, csupán a-vel szembeni elszámolási kötelezettségére, a Kft. felperesi igény vitatására hivatkozott.

A ugyanakkor, miután a korábban általa tulajdonolt ingatlan tulajdonából, birtokából kikerült, a felperesi felmondás érvénytelensége megállapítása iránt pert nem indított, a felperes által elérni vállalt GOP tekintetében sem a felperessel, sem az alperessel szemben igényt nem jelentett be, perben nem érvényesített.

A perbeli adatok alapján, azokat összességében értékelve az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes az időarányosan elvárt minimum GOP-ot teljesítette, megalapozottan tarthat igényt a letétbehelyezett 2.000.000 euró levonás nélküli összegére.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint a perbeli szerződésnek a szerződés év vége előtti megszűnése esetére vonatkozó rendelkezéseiből nem következik, hogy a felperes által felszabadítani kért letéti összeg alperes általi felszabadítása a jogosult Kft. hozzájárulását, egyetértését, jóváhagyását követelné meg, s alperes ezzel kapcsolatosan a felperessel szemben feltételeket támaszthatna. Az elsőfokú bíróság is helyesen utalt arra, az összehasonlítás elvégzése, a letét felszabadítása, felperesnek átutalása az alperes feladatát képezi.

Kétségtelen, a letevő felperes és a letéti megbízott (letéteményes) alperes, valamint a jogosult és az alperes közötti jogviszony egy szerződésben került szabályozásra, ennek ellenére azonban az egyes jogviszonyok egymástól elkülönülnek, ezáltal az alperes felperessel szembeni letétfelszabadítási kötelezettségének teljesítése nem tehető függővé a jogosult Kft. egyetértésétől, illetőleg attól, alperes a Kft. részéről esetlegesen igényérvényesítéstől tart a GOP tekintetében.

Ezen okból, a felperes keresetének megalapozottsága a felperes és az alperes jogviszonya keretei között volt vizsgálandó, s ezért nem volt szükséges a kötelező perbenállása.

Tekintettel arra, az elsőfokú bíróság az ítéletében helyes indokát adta annak, felperest milyen okból illette meg a letétbehelyezett teljes óvadéki összeg, így nem volt már jogi jelentősége, hogy annak egy része - 671.186 euró - tekintetében alperest már részítélettel fizetésre kötelezte.

Mindezek alapján azt kellett megállapítani, az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül meghozott részítéletével és ítéletével együttesen helyesen kötelezte alperest a 2.000.000 euró, valamint kamatai megfizetésére.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét és ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés c) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított a kifejtett jogi képviselői munkával arányos ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2012. március 23.

Dr. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző