

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú eljárásban dr. Vörös Viktória Ágota jogtanácsos, a másodfokú eljárásban dr. Busch Béla ügyvéd (1075 Budapest, Madách tér 5. III/1.) által képviselt felperesnek a dr. Hidas Gábor ügyvéd (1055 Budapest, Balaton u. 16.) által képviselt alperes elleni kötbér iránti perében a Főváros Bíróság 2007. november 29-én kelt 5.G.41.405/2007/10. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben - a perköltségre is kiterjedően- megváltoztatja,
kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000.000.- /Százmillió/ forintot és ezen összeg után 2007. augusztus 3-tól a mindenkori késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot,
egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.648.000.- /Hárommillió-hatszáznegyvennyolc ezer/ forint első- és másodfokú együttes perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 540.000.- /Ötszáznegyven ezer/ forint le nem rótt kereseti és 540.000.- /Ötszáznegyven ezer/ forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt további 720.000.- /Hétszázhusz ezer/ forint első- és másodfokú együttes eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Budapest, helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest, szám alatt fekvő megnevezésű ingatlannak a perben nem álló, kizárólagos állami tulajdonban lévő volt a tulajdonosa.

A felperesi jogelőd (a továbbiakban felperes) pályázatot írt ki a állami tulajdonban lévő üzletrésze, a állami tulajdont képező határozatlan idejű bérleti joga és berendezései, valamint az ugyancsak állami tulajdonú-védjegy és oltalma értékesítésére.

A privatizációs pályázathoz kapcsolódóan a felperes által 1995. januárjában készített Információs Memorandum „A cukrászda működésének bemutatása” cím alatt egyebek mellett rögzíti: „a Budapest legismertebb és legpatinásabb cukrászdája; osztálybesorolás: I. osztály; az üzlet nyitva tartása: a nagyüzlet 9-12 óráig, a kisüzlet (sütemények elvitelre) 8-tól 18 óráig van nyitva; az árbevétel szerkezete hosszú évek óta változatlan, ami a profil tudatos megtartására tett erőfeszítéseket mutatja”.

Az okirat szerint továbbá a cukrászda a és a felől közelíthető meg; az annak részét képező vázrajz „nagyüzlet” jelzéssel a felé eső részt, „kisüzlet” jelöléssel a felőli részt tünteti fel. Az okirat továbbá „A cukrászda berendezésének értéke” cím alatt egyebek mellett 82211 kódszám alatt „..... nagyüzlet”, 82212 kódszám alatt „..... kisüzlet” jelölésekhez rendelt külön tartalmazza a piaci értékeket.

Az alperes, mint a pályázat nyertese az 1995. október 19-én közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződéssel összesen 1.080.516.000 forint vételárért megvásárolta felperestől a pályázati kiírás tárgyát képező vagyontárgyakat és vagyoni értékű jogokat.

A szerződésben a felek a határozatlan időre szóló bérleti jogának vételárát 2.000.000 forintban, a berendezéseinek vételárát 28.516.000 forintban állapították meg.

A szerződés II.4/I.1.b. pontja értelmében a határozatlan időre szóló bérleti jogának átadása akként történik, hogy a cukrászda által elfoglalt helyiségeket az eladó átadás-átvételi jegyzőkönyvvel a vevő birtokába adja.

A szerződés „A vevő további kötelezettségei” címet viselő IV. fejezetének 6.1.1. és 6.1.2. alpontjában az alperes egyebek mellett kötelezettséget vállalt arra, hogy a

..... kincsként kezeli, s a márkanév megtartása mellett a cukrászdát mint vendéglátó ipari üzletet a szerződés hatályba lépésétől számított harminc évig üzemelteti".

A 6.2. pont a cukrászdára nézve tartalmaz magállapításokat, egyebek mellett rögzítve azt is, a döntő mértékben cukrászati készítmények „utcán át történő” elviteléhez alkalmazott csomagoló eszközök emblémázott alapanyagokból készülnek.

A 6.3. pont értelmében amennyiben a vevő az üzemeltetésről harmadik személy útján gondoskodik, a IV.6. pont szerinti kötelezettségek teljesítését a szerződésben a harmadik személy is köteles vállalni.

A 6.4.1. pont pedig azt tartalmazza, amennyiben vevő a IV.6.1. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti és erre nézve az eladó írásbeli felszólításának 30 napon belül nem tesz eleget, úgy eladó jogosult 160.000.000 forint kötbért követelni, amit vevő 15 napon belül tartozik megfizetni.

A felperes 2006. március 13-án levélben tájékoztatást kért alperestől a privatizációs szerződésben vállalt üzemeltetési kötelezettségének teljesítéséről, hangsúlyozva azt is, a vevő üzemeltetési kötelezettségét komplexen, a cukrászda privatizációkor meglévő minden egységére és teljes alapterületére érvényesnek tartja.

Az alperes 2006. június 23-i válaszlevelében egyebek mellett közölte felperessel, a 2004. november 1-jén húsz évre haszonbérbe adta a Kft-nek, a privatizációs szerződés a haszonbérleti szerződés mellékletét képezi, a privatizációs szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, az alapterület nem változott, „a közel 150 éves profilja nincs veszélyben”.

Az V. kerületi Önkormányzat jegyzője 2007. április 27-én kelt határozatával elrendelte a bezárását, tekintettel arra, hogy a Kft. a cukrászdát étteremként működteti. 2007. május 4-én a jegyző elrendelte a határozat azonnali végrehajtását.

A felperes 2007. május 17-én és 2007. június 11-én kelt leveleiben felszólította alperest, tegyen eleget a privatizációs szerződés IV.6.1. és 6.2. pontja szerinti „üzemeltetési vállalásának”, gondoskodjon a cukrászda profillal történő üzemeltetéséről, utalva a szerződés IV.6.4.1. pontjában kikötött 160.000.000 forint kötbérré.

Az alperes válaszleveleiben vitatta a felperesi kötbérigény megalapozottságát, állította, a, mint külön működési engedéllyel rendelkező önálló vendéglátó-

ipari üzlet tartós üzemeltetésére a privatizációs szerződésben nem vállalt kötelezettséget.

Felperes 2007. június 27-én kelt levelében felszólította alperest 160.000.000 forint kötbér megfizetésére és az „üzemeltetési kötelezettsége” teljesítésére.

Alperes a felszólításnak nem tett eleget, vitatta az abban foglaltak megalapozottságát.

A felperes 2007. szeptember 5-én előterjesztett keresetében alperest 160.000.000 forint kötbér és annak 2007. augusztus 3-tól a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére, továbbá arra kérte kötelezni, gondoskodjon a” cukrászdaaként történő folyamatos üzemeltetéséről. Alperes perköltségben marasztalását is kérte.

Egyebek mellett előadta, alperes az 1995. október 19-én megkötött adásvételi szerződés IV.6.1.1. és 6.1.2. pontjában vállalta, hogy a a márkanév megtartása mellett a szerződés hatályba lépésétől számított legalább 30 évig üzemelteti.

A üzemeltetésének mindenkor szerves része volt a nagy- és kis üzlet együttes működtetése.

A pályázók ajánlattételének alapjául szolgáló pályázati dokumentáció részét képező Információs Memorandumban foglaltakra is figyelemmel az alperes szerződés szerinti üzemeltetési kötelezettsége a cukrászda privatizációs eljárás lefolytatásakor meglévő minden egységre és teljes alapterületére nézve fennáll.

Alperes a étteremként működtette, ezért az illetékes hatóság elrendelte az üzlet bezárását. Ezzel alperes megszegte a privatizációs szerződésben vállalt kötelezettségét, aminek a felperes felszólítása ellenére sem tett eleget.

Mindezekre tekintettel alperes a privatizációs szerződés IV.6.1.4. pontja valamint a 2007. június 27-én kelt és 2007. július 3-án kézbesített felperesi felszólítás alapján legkésőbb 2007. július 18-ig 160.000.000 forint kötbért tartozott megfizetni felperesnek. Tekintettel arra, hogy kötbérfizetési kötelezettségét alperes határidőben nem teljesítette, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében, 301/A. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel 2007. augusztus 3-tól a kifizetésig a kötbéren felül a kereseti kérelemben megjelölt mértékű késedelmi kamatot is tartozik megfizetni.

A kereseti előadás szerint továbbá a privatizációs szerződés IV.6.4.1. pontja a Ptk. 246. § (3) bekezdésének második mondata szerinti késedelem illetve hibás teljesítés esetére szóló kötbér kikötést tartalmaz. Ezt támasztja alá különösen az, hogy a privatizáció alapvetően a cukrászda termelési és kereskedelmi tradícióinak a jelenlegi név alatti legalább 30 éven keresztül történő folyamatos megőrzésére irányult, valamint a szerződésszerű üzemeltetés 30 napon belül történő helyreállítását előíró szerződési rendelkezés. Erre tekintettel a kötbér megfizetése nem mentesítheti alperest a szerződésben vállalt kötelezettsége teljesítése alól.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Nem vitatta, hogy az egykori 2007. júniusa óta egy étterem helyiségeként működik. Ugyanakkor állította, ez nem jelenti a privatizációs szerződés IV.6.1. pontjában vállalt kötelezettsége megsértését.

A sosem volt része a Cukrászdának, csak az 1950-es évek elején alakították ki álló fogyasztásra, illetve elvitelre.

Az Információs Memorandum csak a területére és fogyasztóterére tartalmaz adatot, a vázrajzból is megállapítható, hogy a kis üzlet nem képezte a részét.

A-t a privatizációs szerződés a helyiségei között nem sorolja fel. Egyebekben pedig a privatizációs szerződésben a cukrászda mellett a kávéház kifejezés is szerepel. A kávéháznak pedig jellegzetessége, hogy ott a vendégek ülve fogyasztanak.

Mindezeket figyelembe véve nem állapítható meg, hogy a privatizációs szerződésben szereplő elnevezés gyűjtőfogalomként a-t is magában foglalta volna.

Arra az esetre, ha a felperesi kötbérigény jogalapjában megalapozottnak bizonyulna, 30.000.000 forint kötbérösszeg alapul vételével a kötbér összegének 969.000 forintra mérséklését kérte. Egyebek mellett arra hivatkozott, a szerződés szerinti kötbér egy 2500 m²-es területet érintő szerződésszegés esetére került megállapításra, a felperes ugyanakkor keresetét egy mindössze 82,75 m² területet érintő szerződésszegésre alapítja.

Felperes vitatta az alperesi ellenkérelemben foglaltak megalapozottságát.

Egyebek mellett hangsúlyozta, a kis üzlet az 1950-es évek eleje óta szerves része a Cukrászdának és az alperes által sem vitatottan a privatizációs szerződés megkötésekor is a működő cukrászda része volt. A privatizációs szerződésben a cukrászda üzemeltetése alatt a felek a nagy és a kis üzletet egyaránt értették. Ezt az Információs Memorandum, az alperesi hasznosítási koncepció és a szerződés tartalma is alátámasztja.

A kötbér mérséklésére irányuló alperesi kérelemre nézve kifejtette, késedelem illetve hibás teljesítés esetére kikötött kötbérről van szó, így a kötbérfizetési kötelezettség a hiba, illetve a késedelem súlyától függetlenül beáll, a kötbér mérséklésének nincs helye. Arra tekintettel pedig, hogy jelen esetben a kötbér az alperes szerződésben vállalt 30 éves üzemeltetési kötelezettségének teljesítését hivatott biztosítani, nem tekinthető eltúlzottnak a kötbér mértéke, a mérséklésnek ezért sincs helye.

Az elsőfokú bíróság a felek szerződéses nyilatkozatainak tartalmi vizsgálata körében tanúként hallgatta meg aki a perbeli szerződés megkötésekor a felperesnél ügyvezető igazgató-helyettes volt. A tanú egyebek mellett úgy nyilatkozott, a privatizációs szerződéssel kapcsolatos tárgyalások során, illetve a szerződésben „a a klasszikus cukrászdai részt jelentette, ezt kellett az

alperesnek változatlan formában üzemeltetnie". A szerződésben a, mint cukrászda funkció megőrzését tartották fontosnak.

Az elsőfokú bíróság 2007. november 29-én kelt 5.G.41.405/2007/10. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes javára 2.000.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte, továbbá megállapította, a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a perbeli adásvételi szerződés IV.6.1. pontjában alperes a folyamatos, legalább 30 évig tartó üzemeltetésére vállalt kötelezettséget a márkanév megtartása mellett. A szerződés IV.6.4.1. pontja pedig ezen kötelezettség nemteljesítése esetére állapít meg kötbérfizetési kötelezettséget alperes terhére, a nemteljesítés esetére kikötött kötbérigény érvényesítése pedig a teljesítés követelését kizárta teszi.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a szerződés értelmezése körében az Információs Memorandumban, az alperesi ajánlat részét képező hasznosítási és üzemeltetési koncepcióba foglaltak, továbbá tanú vallomásának értékelése alapján arra az álláspontra helyezkedett, az adásvételi szerződésben megjelölt Cukrászdanak a nem képezte részét. Kifejtette, a által használt fogyasztótér részeként a kis üzlet az Információs Memorandumban nem került említésre, a neve a szerződés részévé tett alperesi hasznosítási és üzemeltetési koncepcióban sem szerepel és a felek szerződése sem nevesíti külön a-t amikor a cukrászda név alatti folyamatos üzemeltetéséről rendelkezik. Amennyiben a felek a „fennmaradását” is fontosnak tartották volna, az eltérő elnevezés miatt ezt külön nevesíteniük kellett volna a szerződésben.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, alperes perköltségben marasztalását kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva és részben megismételve hangsúlyozta, a privatizációs szerződés 6.1.1 pontja a kávéház jelenlegi név alatti, termelési és kereskedelmi tradícióinak megőrzésével történő üzemeltetéséről rendelkezik. az Információs Memorandum egyértelműen komplexumként beszél a cukrászdáról és a kis üzletet ennek szerves részeként tekinti. A szerződéskötés körülményeire is tekintettel a szerződés helyes értelmezése szerint az alperes által vállalt üzemeltetési kötelezettség a cukrászda privatizációs eljárás lefolytatásakor meglévő minden egységére és teljes alapterületére, így a Cukrászdára is vonatkozott. Egyebekben vitatta, hogy a szerződésben a kötbér nem teljesítés esetére került volna kikötésre, amire tekintettel a kötbérigény érvényesítése a teljesítés követelését kizárta tenné.

Alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte lényegében helyes indokai alapján, továbbá a felperes perköltségben marasztalását.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben megalapozott.

A jelen per tárgyát a peres felek között az egyebek mellett a cukrászda bérleti jogának és berendezéseinek értékesítésére kiírt privatizációs pályázat eredményeként létrejött adásvételi szerződés egyes rendelkezéseinek értelmezése és az ezen rendelkezésekre alapított igények elbírálása képezte.

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

A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

A Ptk. 246. § (1) bekezdése akként rendelkezik, a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból amelyet felelős nem vagy nem szerződés szerűen teljesít (kötbér). A (3) bekezdés kimondja azt is, a nemteljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem vagy a hibás teljesítés esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól.

A 247. § (1) bekezdése szerint a túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

A kötbér tehát vagy a szerződés illetve valamely szerződésben vállalt kötelezettség kötelezettnek felróható nemteljesítése (meghiúsulása) vagy egyéb szerződésszegés esetére köthető ki. A teljesítés egészben vagy részben történő elmaradása, meghiúsulása esetén a jogosult választása szerint vagy a kikötött kötbérre vagy a kötelezettség teljesítésére tarthat igényt.

A szerződéses nyilatkozatok értelmezésére nézve a Ptk. 207.§-ának (1) bekezdése az akarati és a nyilatkozási elv talaján áll, ezen elveket ötvözve akként rendelkezik, a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

Vita esetén tehát a szerződés tartalmát a szavak általános jelentéséből, nyelvtani értelméből kiindulva, a szerződéskötés körülményeit is figyelembe véve kell értelmezni.

A perbeli adásvétel tárgyát a pályázati kiírás, az Információs Memorandum, az adásvételi szerződés szerint egyaránt a cukrászda egészének, mint egységnek a bérleti joga és berendezései képezték.

Az is kétségtelen, a szerződéssel alperes a cukrászda bérleti jogát egységesen, a utca felőli „nagyüzlet” és a felőli bejáratú „kisüzlet” bérleti jogára egyaránt kiterjedően szerezte meg.

Az alperes továbbá a szerződés IV.6.1. pontjában foglalt nyilatkozatot ugyancsak a cukrászda egészére nézve tette különbségtétel nélkül a „nagyüzlet” és a „kisüzlet” között.

Mindezen körülményeket mérlegelve azt kellett megállapítani, hogy a cukrászda 30 éves üzemeltetésére irányuló alperesi szerződéses kötelezettségvállalás a cukrászdára, mint a szerződés tárgyának egészére kiterjedőnek minősül.

A szerződés továbbá annak egyértelmű tartalma szerint a cukrászda 30 évig történő üzemeltetésére vonatkozó alperesi kötelezettségvállalás nemteljesítése (meghiúsulása) esetére szóló kötbér kikötést tartalmazott.

A „kisüzlet” alperes által sem vitatott eltérő célú üzemeltetése pedig az alperesi kötelezettségvállalás teljesítésének meghiúsulását jelenti. A felperes ezért a szerződés alapján alappal tarthat igényt a meghiúsulási kötbérre, ugyanakkor ezen igényének érvényesítése az üzemeltetési kötelezettség teljesítésének egyidejű követelését kizárta teszi - amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította -, ezért e körben a felperesi kereset megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla ugyanakkor az eset összes körülményére, különösen a kötelezettségvállalás időtartamára, arra tekintettel, hogy a szerződés szerinti üzemeltetés az 1995. októbertől 2007. áprilisáig terjedő időszakban - tehát hozzávetőleg a kötelezettségvállalás egyharmad részét kitevő intervallumban - megvalósult, úgy ítélte meg, a kötbér összegét indokolt időarányosan 100.000.000 forintra mérsékelni.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és alperest a felperes javára 100.000.000 forint kötbér és annak a Ptk. 301. §-a, 301/A § (1), (2) és (3) bekezdése alkalmazásával megállapított késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte.

A Fővárosi Ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség megváltozott arányára (40-60 % az alperesre terhesebben) tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján alperest kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (3) bekezdése alkalmazásával megállapított, a jogi képviselő munkadíjából álló, az áfát nem tartalmazó elsőfokú és az áfát is magában foglaló másodfokú együttes perköltsége arányos részének megfizetésére, továbbá a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti és másodfokú eljárási illeték arányos része állam javára történő megfizetésére.

A felperes által le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illeték fennmaradó részének viseléséről a Fővárosi Ítéltábla az 1990. évi CXIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2008. szeptember 19.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő