

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Bodnár Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Bodnár Lászlóné ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek - dr. Maczelka Anikó ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen bérleti díj és egyéb követelés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2006. október 11. napján kelt 2.G.40.029/2004/99. számú ítélete ellen az alperes 102. és a felperes 104. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezését **részben és akként változtatja meg**, hogy az alperes marasztalását 11.130.677.- Ft-ra, ezen belül 8.416.677.- Ft-nak 2003. december 16. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, míg 2005. január 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegére leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.714.000.- Ft után 2003. március 1-től 2004. december 31-ig terjedő időre évi 11 %-os és 2005. januártól 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegét.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000.-/Egyszázezer/ Ft fellebbezési eljárási költséget,-

valamint az államnak az adóhivatal felhívására 651.500.- /Hatszázötvenegyezer-ötszáz/ Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ezt meghaladó fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A peres felek 2002. április 2. napján bérleti szerződést kötöttek 10 év időtartamra, amelynek tárgya Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában és az alperesi bérbeadó kezelésében lévő Szeged I. kerület ... hrsz-ú szabadtéri színpad megnevezésű ingatlan. A bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy 2002. május 31. napjáig a bérleményt felújítja az elfogadott tervdokumentáció alapján: a nézőteret minimálisan 1000 fő ültetésére alkalmas állapotba hozza, a szabadtéri színpadot rendeltetésszerűen átalakítja, a színpad síkfelületét bontható faborítással látja el, mögötti mozivásznon elhelyezésére szolgáló tartószerkezetet és az öltözőket felújítja. A bérlő arra kötelezte magát, hogy a bérleményben lévő vendéglátóipari egységet és a mosdókat korszerűsíti, 8 millió forint + ÁFA költségű beruházást végez, amelyet a bérleti díjba jogosult beszámítani. A szerződés 5. pontja szerint a vállalt kötelezettségek teljesítésének késedelve esetén napi 25.000.- Ft mértékű kötbért kell fizetni a késedelemtől számított 16. naptól kezdődően. A bérlő 24 órás őrző-védő szolgálat ellátását vállalta. A szerződés 16. pontja értelmében szerződésszegés esetén előzetes írásbeli felszólítás után bármelyik fél jogosult volt a rendkívüli felmondásra, továbbá tartalmazza a megállapodás, hogy az érvényességhez a polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges.

A felperes és az alperes az őket terhelő munkálatok elvégzésére ugyanazon gazdasági társasággal kötött építési szerződést, a teljesítési határidőt a bérleti szerződésben írtak szerint határozták meg. A 2002. május 31. napi műszaki átadás-átvételről készült jegyzőkönyv tartalmából kitűnik, hogy a felperes által megrendelt kivitelezési munkákat I. osztályú minőségben elvégezték azzal a megjegyzéssel, hogy a villamoshálózat színpadi csatlakozása nem képezte a megállapodás tárgyát és a földben a kábelek ideiglenes jelleggel készültek el. Ténylegesen egyik fél által megrendelt kivitelezési munka sem fejeződött be, a vállalkozó továbbra is a munkaterületen dolgozott mindkét megrendelő érdekében. Ugyanakkor 2002. nyarán a felperes már tartott rendezvényeket a szabadtéri színpadon, illetve ilyen célra bérbe is adta az ingatlant és a 2002. július 7. napján kelt „bejárás jegyzőkönyvben” az elektromos rendszer hiányosságának a megszüntetését nem kérte. 2003. nyarán jelezte az alperesnek, hogy bizonyos hiányosságok akadályozzák a bérleti jogának gyakorlásában az újszegedi létesítményben.

2003. július 8. napján a felek a per tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan „szerződésmódosító nyilatkozatot” tettek, amelyben rögzítették: a bérbeadó az 1. számú mellékletben jelölt felszerelések, eszközök kivételével a nézőteret és a színpadot felújította, a tartószerkezetet elhelyezte, az öltözőket rendbe hozta. Ugyanakkor megállapították, hogy a színpad és a nézőtéri ingatlanrész nem üzemel a hiányosságok miatt és annak átadása nem történt meg, a felperes ténylegesen a

Gf.II.30.498/2006/25. szám

büfé egységet és a mosdókat birtokolja. A szerződés melléklete szerint nem készült el a színpad villamosenergia ellátásához a biztonságos, a szabványokat is kielégítő kábelvezetések, csatlakozóhelyek, a nézőtér biztonságos közlekedését lehetővé tevő világítás, így a menekülési utakhoz szükséges jelzőfények, a nézőtéri padosorok aljzatvilágítása, a villamos ellátás áramkimaradása esetén is működő szünetmentessé tételének biztosítása, világító és hangosító tornyok kábelezése és csatlakozási helyének kiépítése, vezérlő és kapcsolószekrény kialakítása és felszerelése, a teljes épületegyüttesre, színpadra és nézőtérre kiterjedően a villámhárító rendszer kiépítése, a színpadi komplexum külön villanyórával való felszerelése. Rögzítették, hogy a táncos produkciók előadására alkalmas bontható faborítású színpadborítás - amelynek elkészítését az alperes a 2002. április 2-i szerződésben már vállalta - nem készült el.

Úgy állapodtak meg, hogy a bérbeadó legkésőbb 2003. október 31. napjáig a hiányosságokat megszüntetve a teljes bérleményt a bérlő rendelkezésére bocsátja és beszerzi a tulajdonosi jóváhagyást a „szerződésmódosításhoz”. E határidő eredménytelenül telt el, ezért a bérlő 2003. november 10. napján írásban felszólította az alperest teljesítésre, majd ennek eredménytelensége miatt 2003. december 10. napján rendkívüli felmondással élt arra hivatkozva, hogy a bérbeadó a szerződésmódosítást követően sem pótolta a bérlemény hiányosságait és nem szerezte meg a harmadik személy hozzájárulását. A 2003. december 15. napján készült birtokba adási jegyzőkönyvből kitűnik, hogy a bontható faborítás a színpadra nem készült el, az elektromos hálózatban hiányosságok vannak. A régebbi elektromos rendszerre épülve az alperes a bérleti szerződés megkötését követően végzett elektromos felújítási munkálatokat, ténylegesen volt tápellátás, elosztók, csatlakozók, és a nézőtér használatához szükséges jelzőfény.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen bérleti díj túlfizetése címén 8.416.677.- Ft, az objektum őrzéséért 4.331.520.- Ft és ezen részösszegek után 2003. december 15. napjától járó késedelmi kamata, 2002. június 1. napjától 2003. december 15. napjáig 13.573.000.- Ft késedelmi kötbér és ennek kamata, továbbá 80.891.300.- Ft elmaradt haszon megfizetésére kérte kötelezni az alperest szerződésszegésből eredő kártérítés, másodlagosan ugyanezen összeg iránti igényét hibás teljesítés jogcímére alapozta. A szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére 10 millió forint beruházási költség, 4.331.520.- Ft őrzési díj, valamint a két részösszeg után járó késedelmi kamat elszámolását igényelte.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset teljes elutasítását kérte. Érvelése szerint a szerződésben vállalt munkákat a színpadi faborítás kivételével elvégezte és a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt, amit a bérlő részére a szerződésben jelölt időpontban átadott. Az elektromos rendszer képes volt a létesítményt ellátni. A 2003. július 8. napján kelt „szerződésmódosításban” vállalt tulajdonosi hozzájárulást a határidő rövidsége miatt beszerezni nem tudta, azonban a felperes azonnali hatályú felmondása nem felel meg a szerződésben foglaltaknak az előzetes felszólítás hiánya miatt. Érvénytelenségi kifogást terjesztett elő; álláspontja szerint ugyanis a bérleti szerződéshez a 28/2001. (IX.6.) Kgy. számú rendelet alapján a közgyűlésnek kellett volna hozzájárulnia, illetve a rendelet 15. § (3) bekezdés értelmében a polgármester jóváhagyása esetén be kellett volna szerezni az illetékes önkormányzati bizottságok előzetes javaslatát és az értébecslést.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 21.989.677.- Ft-ot és késedelmi kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásából megállapíthatóan a 2002. április 2. napján megkötött bérleti szerződés érvényesen létrejött a közgyűlési rendelet alapján, ugyanis a polgármester az illetékes bizottságok véleményének ismeretében 50 millió forint értékhatárig dönthetett az önkormányzati vagyon bérbeadás útján történő hasznosításáról és az értékhatár a bérleti díj alapján határozható meg. E döntés során az önkormányzat a tulajdonosi jogait gyakorolta, tehát nem közhatalmi jogosítványával élt, így nem kellett a közgyűlésnek határozatot hoznia. Miután a szerződést érvényesnek találta, azt vizsgálta, hogy a rendkívüli felmondási jogát a felperes gyakorolhatta-e, illetve az a bérleti szerződés megszüntetésére alkalmas volt-e. Hivatkozással a megállapodás 16. pontjára, az alperes szerződésszegő magatartására és a 2003. november 10. napján kelt felszólító levélre, arra következtetett, hogy a 2003. december 10. napján kelt felmondás érvényes. Ezt az alperes elfogadta, hiszen december 15-én birtokba vette az ingatlant. A határozott időtartamra kötött bérleti szerződés a határidő lejárta előtt megszűnt 2003. december 15. napján. A felperes a 10 millió forint összegű bérleti díjat 10 évre megfizette, így annak arányos része, 8.416.677.- Ft visszajár. Az alperes a színpad faborítását nem készítette el és ezzel jelenleg is késedelembe van, vagyis 2002. június 1. napjától 2003. december 31. napjáig a szerződés alapján összesen 13.573.000.- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles, ami magába olvasztja az őrzés díját. A kötbér után a kamatfizetés megállapítását azért mellőzte, mert álláspontja szerint a jogszabályi rendelkezések alapján kötbér után a kamatkikötés semmis. Az elmaradt jövedelem iránti igényt a kirendelt igazságügyi könyv- és közgazdász szakértő véleményére hivatkozva alaptalannak találta, mert a felperesi tevékenység nem eredményezett volna hasznot. A vendéglátóipari egység által realizált nyereséget a rendezvényszervezői tevékenység sokszoros nagyságú vesztesége ellensúlyozta. A további bizonyítási indítványokat késedelmes előterjesztésük miatt mellőzte.

Gf.II.30.498/2006/25. szám

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezést terjesztett elő.

Az alperes jogorvoslati kérelmében a kötbérfizetés mellőzését kérte arra hivatkozva, hogy a 2002. április 2. napján kelt bérleti szerződés a tulajdonos önkormányzat jóváhagyásának hiányában érvénytelen. Az 50 millió forintos értékhatár tekintetében a bérlet tárgyát képező újszegedi szabadtéri színpad forgalmi értéke az irányadó a közgyűlési rendelet alapján, így a szerződést a polgármester hozzájárulásával nem lehetett volna megkötni. Ezt az aláírást azért is vitatta, mert a polgármester nem a teljes nevét és titulását írta a szerződésre. Másodlagos fellebbezési kérelmét arra alapozta, hogy a késedelmi kötbér megállapítása azért sem jogszerű, mert nem esett késedelembe a felperes birtokba lépése és a hibákra vonatkozó jogfenntartó nyilatkozat elmulasztása miatt. 36 millió forint értékű beruházást végezt, és a bérleményt a felperes egy éven keresztül használta. A 2003. november 10. napján írt felszólító levelében a felmondás okaként a „szerződésmódosítás” jóváhagyásának hiányát jelölte meg, ami a rendkívüli felmondás oka nem lehet. Hivatkozott arra is, hogy a kötbér túlzott mértékű, így a mérséklését kérte, hiszen a 3-4 millió forint költségigényű faborítás hiánya az egész beruházáshoz képest elhanyagolható.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részben és akként történő megváltoztatását kérte, hogy az alperes a teljes 21.989.677.- Ft marasztalási összeg után fizessen meg 2003. december 16. napjától késedelmi kamatot, amelynek mértéke a vonatkozó jogszabályi rendelkezés folytán 2005. január 1. napjától 7 %-kal emelt összeg. Álláspontja szerint a kötbér utáni kamatigényét az elsőfokú bíróság tévesen utasította el, mert a Ptk. 246. § (1) bekezdése csak a kötbér utáni ügyleti kamat tilalmát tartalmazza, nem tiltja azonban a fizetési késedelem után járó jogszabályon alapuló kamatkövetelés érvényesítését.

Fellebbezési ellenkérelme az általa benyújtott fellebbezéssel nem érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányult. Hangoztatta, hogy a közgyűlési rendeletben meghatározott értékhatár kérdése nem tehető utólag a forgalmi értéktől függően vitássá, azaz a szerződéses értéket kell elfogadni. Felhívta a figyelmet az alperesi fellebbezés azon ellentmondására, hogy annak egyik pontja a polgármesteri hozzájárulás megadását tényként kezeli, azonban az önkormányzat vagyonrendeletébe ütközőnek találja, ugyanakkor a másik pontjában azt az előadást teszi, hogy a polgármester hozzájárulása megadottnak nem tekinthető a névaláírás módja miatt. Hangoztatta, hogy vállalt kötelezettségének határidőre eleget tett, csupán az általa kivitelezett ingatlanrészt vehette azonban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba, ugyanis a színpadot, a nézőteret és a szociálisblokkot az alperes a kivitelezőtől nem vette át. Kötbérigényét nem csak az el nem készült színpadi létesítményre alapozta, hanem a villanyszerelési munkák kivitelezésének hiányosságára is, amelyre az alperes a csatolt számlák alapján utólag 8.750.000.- Ft-ot költött.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében megismételte azon előadását, hogy a felperes a bérleményt birtokba vette, az építési naplóból kitűnik, hogy a vállalkozó a felekkel külön-külön kötött megállapodásban rögzített feladatokat párhuzamosan ezután is végezte és a csatolt újsághirdetésekkel és cikkekkel tényszerűen bizonyította, 2002. évben az újszegedi szabadtéri színpadon voltak rendezvények. A szerződésmódosító nyilatkozathoz mellékelt hiányjegyzék nem felel meg a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségvállalásnak.

A fellebbezések részben, az alábbiak szerint alaposak.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek között 2002. április 2. napján bérleti szerződés jött létre, azonban a szerződés érvényességével, semmisségével kapcsolatban kifejtett jogi álláspontját nem osztja az ítélet tábla. Az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés b.) pontja és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 80. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonosi jogait a helyi képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület (jelen ügyben a megyei jogú város közgyűlése) a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon esetén rendeletben, az egyéb vagyona vonatkozóan pedig határozatban a tulajdonnal való rendelkezés módjára és feltételeire felhatalmazást adhat a polgármesternek. Az újszegedi szabadtéri színpad Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi, a vagyon kezelője az alperes. 2001. évben pályázatot írtak ki a szabadtéri színpad hasznosítására, mert a felújításra szoruló létesítményt a kezelő nem tudta üzemeltetni. A felperes nyújtott be egyedül pályázatot, amelyet a Városrendezési Területfejlesztési és Tulajdoni Bizottság (VTTB) 2001. november 9. napján elbírált és határozatában megállapította a szerződéskötés feltételeit. A pályázat kiírásakor hatályban volt az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 28/1992. (X.15.) Kgy. rendelet 4. § (1) bekezdés a.) pontja szerint korlátozottan forgalomképes - egyebek mellett - az önkormányzati szolgáltatások alapvető funkcióját, illetve a helyi közhatalmi feladatok ellátását szolgáló, művelődési intézmények használatában lévő önkormányzati vagyon. Ennek keretében az ingatlan bérbeadására - az egy éven túli időtartamú jogügylet esetén - a Vagyonkezelő és Vállalkozási Bizottság előzetes hozzájárulására volt szükség. A bizottság jogutódai a Városrendezési, Területfejlesztési és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság. A rendelet a hozzájáruláshoz nem kívánta meg az értékebecslés készítését. Időközben az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlására hatályba lépett a 28/2001. (IX.6.) Kgy. rendelet és a korábbi helyi jogszabály hatályát veszítette. Az új rendelet 15. § (1) bekezdés a.) pontja szerint 50 millió forint értékhatárig az előzőekben említett két bizottság véleményének ismeretében a polgármester dönt a korlátozottan forgalomképes vagyon bérbeadásáról, az ezt meghaladó értékű ingatlan esetén a közgyűlést illeti meg a döntés joga. A hasznosítást megelőzően be kell szerezni az ingatlanról készült

értékbecslést. Az alperes megalapozott hivatkozása szerint a szabályozásból egyértelműen megállapítható, hogy nem a bérleti jog értéke, hanem az ingatlan forgalmi értéke az, amelynek alapján eldől, ki jogosult a tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlására, a kezelő által kötött szerződés jóváhagyására. A két illetékes bizottság 4054-229/2001. (VI.22.) PB. számú és 4156-404/2001. (XI.9.) VTTB. számú határozatával hozzájárult az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításához, vagyis véleményezési kötelezettségüknek eleget tettek, amelyet kiegészített a Kulturális és Közművelődési Bizottság 2002. február 13. napján kelt jóváhagyása. Az előzetes értékbecslés beszerzésének elmulasztása miatt viszont nem volt kellően tisztázott, hogy ki gyakorolhatta az önkormányzat nevében a tulajdonosi jogokat. Az értékbecslés hiánya azonban nem olyan jellegű, amely utólag ne lenne pótolható.

A tényállás teljes körű megállapításához a másodfokú eljárásban ingatlanforgalmi szakértői véleményt kellett beszerezni. A szóban kiegészített szakvélemény alapján a 7615 m² területű „kivett ingatlan” a felújítás előtti állapotban felépítménnyel együtt 46.000.000-52.000.000.- Ft forgalmi értéket képviselt. A felperes észrevételében - földmérő magánszakértő véleményét csatolva - arra hivatkozott, hogy a bérlet tárgya ténylegesen csak a kerítéssel körülvett 6516 m² nagyságú terület volt, amit informális értesülése szerint az önkormányzat vagyonleltárában 20 millió forint körüli értékben tartották nyilván 2001. évben. Az ítélőtábla a megalapozott szakvéleményt elfogadta arra is figyelemmel, hogy a felperes ténylegesen az ingatlan-nyilvántartás adataitól függetlenül a kerítéssel körbevett 6516 m²-es létesítményt vette bérbe, azt használta, az ezen kívüli fás, bokros terület nem képezte a megállapodás tárgyát, továbbá a korlátozott hasznosítás lehetősége köztudottan értékcsökkentő tényező. Mindezen mérlegelési szempontok alapján (Pp. 206. § (1) bekezdés) az ingatlan forgalmi értéke a szerződés megkötésekor a rendeletben meghatározott, közgyűlési hatáskört megállapító értékhatár alattinak tekintendő.

Ezen kívül a szerződés érvényességét a következő érvek is igazolják. A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Önmagában más jogági (közigazgatási jogi) szabályokat sértő szerződés nem érvénytelen, ezek a jogszabályok rendszerint más jogkövetkezményt fűznek az ott szabályozott norma megsértéséhez. Általában a más jogágak kötelező jogi szabályait sértő szerződés a polgári jog szempontjából akkor érvénytelen, ha a más jogági jogszabály kifejezetten rögzíti, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza. Az Ötv. lehetővé teszi a korlátozottan forgalomképes vagyontárgy esetén, hogy az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jogot a képviselő-testület átruházza a polgármesterre, ami jelen esetben megtörtént. A peres felek megállapodása is azt tartalmazza, hogy e tisztségviselő konkrét jogosítványa a szerződéskötéshez történő hozzájárulás. A szerződés érvényességét illetően tehát annak van érdemi jelentősége, hogy a

polgármester ilyen ügylet létrejöttéhez hozzájárulhatott, és a felhívott törvény nem rögzíti szankcióként az értékhatár miatti érvénytelenséget. Az értékbecsülés hiánya, mint az önkormányzati rendeletben foglalt előírás, nem érvényességi kellék. A polgármester a szerződéshez hozzájárult, kézjegye az okiraton megtalálható, amit **/tanú neve 1/** tanúvallomásával megerősített és a teljes név és titulus kiírása nem szükségszerű tartalmi eleme a hozzájárulásnak.

Az ítéletábra a most írtaktól függetlenül utal az alábbiakra.

Ha a szerződés érvényességéhez a közgyűlés jóváhagyását kellett volna beszerezni - mint ahogyan erre nem volt szükség - a szerződés érvényessége - ahogyan azt a felperes helyesen kifejtette - akkor is megállapítható lenne. A közgyűlés többször beszámoltatta a színházi biztost, az egyes bizottságokat, a polgármestert a szabadtéri színpad üzemeltetéséről, működéséről, így előtte is nyilvánvalóan tudott volt, hogy azt bérbeadással hasznosítják, s azt jóváhagyólag tudomásul vette (Pp. 221. §).

A bérleti szerződés 2. pontja rögzíti, hogy az alperes a „felek által elfogadott” tervdokumentáció alapján köteles az ingatlan felújítását elvégezni. Ilyen tervdokumentáció azonban ebben az időpontban nem létezett, így egyik fél sem ismerhette annak tartalmát, vagyis a szerződésben nem nevesített felújítási munkát nem tartozott az alperes által vállalt szerződési kötelezettség körébe. Az elsőfokú eljárásban kirendelt igazságügyi szakértők a bérleti jogviszony törvényes kellékeinek meglétére utólag nem tudtak egyértelműen nyilatkozni, nem lehetett megállapítani, hogy a villamos berendezés milyen állapotú volt. A Ptk. 240. § (1) bekezdés alapján, ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét. 2003. július 8. napján azonban a felek egybehangzóan és kölcsönösen lényegében azon akaratukat nyilvánították ki, hogy új megállapodást kötnek, attól függetlenül, hogy ezt miként nevezték. Az alperes olyan új és jelentős kötelezettségeket vállalt - többek között az elektromos berendezés teljes felújítását és egyéb munkákat, ezeket az ítéletábra a tényállásban részletesen leírta - amely új jogviszony létrehozását célozta. Bár ebben rögzítették azt is, hogy a korábbi szerződésben vállalt színpadi burkolást a bérbeadó nem végezte el, önmagában ez nem jelent szerződésmódosítást, csupán e tény - mint elvégzendő munka - rögzítését eredményezte. A felek a szerződés hatályosulását az önkormányzat hozzájárulásától tették függővé. A bérbeadó azonban vállalása ellenére hozzájárulást nem szerzett be, ez azonban nem mond ellent az előbb írtaknak, ezért a jóváhagyás hiánya miatt a 2003. július 8. napján kelt szerződés hatálytalan, melyre az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazandók (Ptk. 215. § (1) és (3) bekezdés).

Az érvénytelen szerződés felmondása fogalmilag kizárt. A felmondás csak a 2002. áprilisában kötött szerződésre vonatkozóan történhetett meg. Ezt a felmondást az alperes elfogadta, a bérleményt a felperestől visszavette. Ezek után annak vizsgálata, hogy a felmondás jogszerű volt-e, vagy sem, nem kerülhetett szóba. A felmondás a szerződést megszünteti (Ptk. 321. § (1) bekezdés).

A megállapodás megszűnésének - illetőleg a szerződés érvénytelenségének - következményeként (Ptk. 237. § (2) bekezdés) a peres felek között el kellett számolni. A bérleti díjat 10 évre határozták meg 10 millió forintban, amelyet a felperes a büfé és kiszolgáló helyiségek felújítására fordított és a bérbeadó teljesítésként elismert. A meghatározott időtartam lejártá előtt megszűnt jogviszony folytán a bérleti díj arányos része az alperes által nem vitatott 8.416.677.- Ft összegben visszajár. Nem köteles azonban az alperes megtéríteni az ingatlan őrzésével kapcsolatban felmerült díjat, mert az a felperes működése körében felmerült költség, hiszen a létesítményt használta, és hasznosította. Téves az elsőfokú bíróságnak ezzel ellentétes álláspontja - amely szerint a 4.331.520.- Ft díj a felperest ért kár összege - azért is, mert az őrzés költségének viselését a felperes a szerződésben vállalta, és nem a bérbeadó jogellenes magatartásának következtében merült fel.

Az alperes fellebbezési érvelése a kötbér jogalapját illetően nem fogadható el. E kérdés elbírálásakor figyelembe kellett venni azt a tényt, hogy a bérlő az ingatlant birtokba vette, amelynek következtében nem csak az általa felújított épületrészeket (büfé) használta, de az egész létesítményt. Tény azonban, hogy a színpad faborítása nem készült el. A Ptk. 316. § (1) bekezdése alapján, ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta. E jogszabályi rendelkezés alkalmazására azonban a körülmények körülbekintő vizsgálata alapján kerülhet csak sor. Jelen ügyben az ingatlan birtokbaadásakor még mindkét fél által tudottan és javára folytak a felújítási munkák, így a felperes bízhatott abban, hogy az alperes a szerződésben nevesítetten vállalt kötelezettségeinek eleget tesz. A teljesítési határidő (2002. május 31.) letelte után a kötelezett részére hallgatólagosan engedélyezett újabb határidő a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerint póthatáridőnek minősül, amely határidő nem mentesíti a kötelezettet a már beállott késedelem jogkövetkezményei alól a jogosult kifejezett ilyen tartalmú nyilatkozatának hiányában. A felperes ráutaló magatartással sem mondott le az igényérvényesítésről, ezért rögzítették a színpadi faburkolat hiányát a 2003. július hónapi szerződési nyilatkozatban is. A kötelezett ellenkező megállapodás hiányában köteles a földolgot a tartozékokkal együtt szolgáltatni. A tartozékok késedelmes szolgáltatása miatt - kötbér kikötés esetén - a kötbért a teljes szerződési érték után kell fizetni (GK. 65. számú Állásfoglalás II. pontja). Mivel a színpad burkolata a bérlemény szempontjából

a fődolog tartozékának minősül és az a szerződés megszűnésének időpontjáig sem készült el, az alperes késedelembe esett, így a szerződés alapján kötbér fizetésére köteles, amelyet a teljes szerződési érték szerint kellene megfizetni.

Ugyanakkor alaposnak találta az ítéltábla a kötbér mérséklése iránt előterjesztett fellebbezési kérelmet. A Ptk. 247. §-ának (1) bekezdése olyan szabályt tartalmaz, amely a kötbér káráltalány jellegét juttatja kifejezésre azzal a megoldással, hogy a mérséklésre csak akkor van lehetőség, ha a kötbér az adott eset összes körülményére tekintettel túlzott mértékűnek mutatkozik. A túlzott mérték megállapítására általában akkor kerülhet sor, ha a szerződésszegés folytán számottevő kár nem merült fel. Arra nézve, hogy a kár számottevő-e, külön bizonyításra nincs szükség. Következik ez a kötbér káráltalány jellegéből, ami azt jelenti, hogy a jogosultnak sem a kár létét, sem mértékét nem kell bizonyítania, a kötbér ilyen bizonyítás nélkül is megilleti őt (GK. 17. számú Állásfoglalás). Az irányadó tényállásból megállapíthatóan az adott létesítmény gazdaságosan ugyan nem volt üzemeltethető, de a faburkolat hiánya a tényleges használatot nem akadályozta, a játszótér egyéb fedése megoldható volt, amit bizonyít, hogy a színpadon rendezvények voltak, vagyis az eljárás adatai alapján a számottevő kár hiánya megnyugtatóan tisztázható. A mérséklés szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a kár be nem következése, vagy csökkenése a jogosult eredményes kárenyhítő tevékenységének következménye (hasznosítás ténye). Közömbös az a körülmény is, hogy a felperes a kötbér igényét az esedékességet követően mikor érvényesítette. Éppen ezért a kifejtettek alapján a másodfokú bíróság a szerződés 5. pontjában megállapított napi 25.000.- Ft összegű kötbért túlzott mértékűnek találta és annak 20 %-ára mérsékelte, amelynek összege a felperes által megjelölt időtartamra 2.714.000.- Ft.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a kötbér utáni késedelmi kamat megfizetése iránt előterjesztett kérelmet elutasította. Ha valamelyik félnek kötbértartozása áll fenn, alkalmazni kell a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdésében foglalt azt a rendelkezést, amely szerint pénztartozás esetében a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles késedelmi kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. Az alperes tehát a kötbértartozás után késedelmi kamatot köteles fizetni. Ezért a másodfokú bíróság az alperest kötelezte a kötbér után a középárányos időponttól járó késedelmi kamat megtérítésére, amelynek mértéke az alperes egyéb marasztalása alapján is (bérleti díj: 8.416.677.- Ft + kötbér: 2.714.000.- Ft = 11.130.677.- Ft) 2005. január 1. napján a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összege (Ptk. 301. § (2) bekezdése).

Az előzőekben kifejtettek szerint az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperest terhelő kötbér mértékét leszállította és utána késedelmi kamat megfizetésére kötelezte, míg a bérleti díj túlfizetett része után járó kamatot

felemelte a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján. A módosítás nem érintette az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget, figyelemmel a felperes által előlegezett jelentős összegű szakértői díjra és az alaptalannak bizonyult igényekre.

A másodfokú eljárásban a felperes 6.000.000.- Ft, az alperes 13.573.000.- Ft összegű pertárgyértékre terjesztett elő jogorvoslati kérelmet, és a felperes előlegezett 71.000.- Ft szakértői költséget. A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában rendelkezett az ítéletábra a másodfokú perköltség viseléséről. A le nem rótt illetéket a felperes illetékfeljegyzési joga folytán pervesztességének arányában köteles megtéríteni az állam javára a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, míg az alperes személyes illetékmentessége miatt az ezt meghaladó illetéket az állam viseli az 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdése, illetve a hivatkozott rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Szeged, 2007. október 17.

Dr.Sághy László sk.
a tanács elnöke

Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bírő

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró