

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.464/2010/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla a Fekete Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Makó Gábor ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - dr. Balázs Imre Ügyvédi Irodája (ügyintéző: Dr. Balázs Imre ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen bérleti szerződésből eredő követelés érvényesítése iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2010. április 15. napján kelt 7.G.40.204/2009/17. számú ítélete ellen az alperes 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000,- (háromszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperesi gazdasági társaság **(település 1. neve)** területén **F...** Áruházakat épített és azokat bérbeadás útján hasznosítja, míg az alperesi gazdasági társaság **E...** műszaki áruházakat üzemeltet. A felperes 2008. évben a **R...** Kft. közvetítésével tárgyalásokat kezdett az alperessel a **(település 2. neve)** és **(település 3. neve)** településeken épülő áruházaiiban kialakítandó egy-egy üzlethelyiség bérbeadásáról. Az előzetes egyeztetések alapján a felperes szerződéstervezetet készített, amelyet az alperes képviseletében 2008. április 7. napján **(személy neve)** aláírt és postai úton

megküldött a felperesnek. A szerződés szerint az alperes a **(település 3. neve)**i F... Szakáruháiban egy 811,95 m² alapterületű, az alaprajzon "S..." megjelölésű üzlethelyiséget vett bérbe. A bérlemény szerkezetkész állapotban történő átadásának előrelátható idejét 2008. szeptember 19. napjában, a nyitás várható időpontját pedig 2008. október 31. napjában jelölték meg a felek. A bérleti díjat 8,25 EUR/m², azaz összesen havi 6698,59 EUR + áfa összegben határozták meg azzal, hogy azt a bérlő az üzlethelyiség megnyitásától, de legkésőbb az annak átadásától számított 6 hét elteltével köteles megfizetni. Az alperes vállalta 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését a szerződés aláírását követő 14 napon belül. A szerződés a bérlő kötbérfizetési kötelezettségét is előírta a szerződés jogtalan felmondása, vagy szerződésbontása esetére, amelynek mértékét bruttó féléves bérleti díj összegében határozták meg. A felek 2008. augusztus 5. napján a szerződést a megkötés időpontja tekintetében módosították, a szerződés egyéb rendelkezései változatlanul maradtak.

A felperes részére a F... Szakáruház megépítésére az illetékes jegyző 2008. április 23. napján adott elvi építési engedélyt, a határozat 2008. szeptember 18. napján emelkedett jogerőre.

A felperes 2008. november 5. napján tájékoztatta az alperest az építési munkák megkezdéséről és arról, hogy a nyitás tervezett időpontja 2009. május 14. napja, majd 2008. novemberében felszólította, hogy a szerződésben vállalt és bankgarancia formájában nyújtandó óvadékfizetési kötelezettségének tegyen eleget. Az alperes az óvadékot nem fizette meg, a gazdasági válságra hivatkozással ugyanakkor szerződésmódosítást kezdeményezett, amely szerint kisebb alapterületű, ugyanakkor magasabb készültségi fokú, vagy alacsonyabb bérleti díjú helyiséget kívánt bérbe venni. Az ezzel kapcsolatos tárgyalások azonban nem vezettek eredményre. Ilyen előzmények után az alperes a felpereshez címzett, 2009. március 2-án kelt levelében emlékeztetett arra, hogy a szerződés aláírásakor adott felperesi tájékoztatás szerint az üzlethelyiség birtokba adásának időpontja 2008. szeptember 19-e volt, utalt az időközben bekövetkezett negatív gazdasági változásokra, és felhívta a felperest, hogy 8 napon belül nyilatkozzék arról, 2009. március 16. napjáig a használatbavételi engedély kiadásra kerül-e. Ezt követően a 2009. március 18. napján kelt levelében bejelentette, hogy megítélése szerint a szerződés érvénytelen, mert a bérlet tárgya fizikai értelemben nem létezett a szerződéskötéskor, másrészt a szerződést létre nem jöttek tekinti, mert a hatóság jóváhagyása - a használatbavételi engedély kiadása - hiányzott. A felperes 2009. április 6-án ismételt felszólította az alperest az óvadék kifizetésére, illetve a bankgarancia átadására, vitatva az alperes szerződés érvénytelenségére, illetve létre nem jöttére vonatkozó okfejtését.

Gf.II.30.464/2010/4. szám

A F... Szakáruházbán 8 üzletre és a kiszolgálóhelyiségek működésére az illetékes jegyző 2009. május 7. napján ideiglenes használatbavételi engedélyt adott ki, ennek alapján az érintett üzleteket a tervezett időpontban megnyitották.

A felperes a per tárgyát képező üzlethelyiséget a 2009. június 25. napján kötött szerződéssel a N... Kft. részére bérbe adta havi 7.352,14 EUR + áfa bérleti díj ellenében. A bérlő 2009. október 30. napján birtokba vette az üzlethelyiséget és azt 2009. november 19. napján megnyitotta.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 15.107.500,- Ft kötbér, valamint ezen összeg 2009. március 18. napjától a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti mértékű késedelmi kamata, valamint a 2009. május 14-étől 2009. november 19-éig terjedő időszakra 6,17 havi elmaradt bérleti díj, azaz 11.052.960,- Ft, továbbá annak 2009. november 19. napjától a kifizetésig járó fentiek szerinti késedelmi kamata kártérítés címén történő megfizetésére. Keresete indokolásaként előadta, az alperessel érvényes bérleti szerződést kötött, az alperes azonban a szerződés alapján terhelő óvadéknyújtási kötelezettségének nem tett eleget, nem lépett birtokba, nem működött közre a használatbavételi engedély megszerzésében sem, ezért a szerződés az alperesnek felróható okból nem ment teljesítésbe, így kötbérfizetési kötelezettség terheli. Kártérítési igényét arra alapította, hogy a tényleges nyitás időpontjától az új bérlő birtokba lépéséig a bérleményt nem tudta hasznosítani.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a bérleti szerződés nem jött létre; egyrészt ugyanis 2008. áprilisában a szerződést aláíró **(személy neve)** nem volt az alperes bejegyzett vezető tisztségviselője, augusztus hónapban pedig - amikor már ő lett a társaság törvényes képviselője - újabb aláírás a részéről nem történt, másrészt a bérlemény működtetéséhez szükséges használatbavételi engedély, mint hatósági jóváhagyás sem állt rendelkezésre. Álláspontja szerint mivel a szerződéskötés időpontjában a bérlet tárgyát képező üzlethelyiség fizikálisan még nem létezett, a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért semmis, az érvénytelen, illetve a létre nem jött szerződés pedig kötbérrel nem biztosítható. Hivatkozott továbbá arra, amennyiben a használatbavételi engedély kiadását a szerződés hatályba léptető feltételeként kell értelmezni, úgy a bérleti szerződés nem lépett hatályba, miután a használatbavételi engedély kiadása nem történt meg, így ez okból is alaptalan a kötbérkövetelés. Érvelése szerint - a fentiekén túl - arra figyelemmel is kizárt kötbérfizetési kötelezettsége, mivel az annak beálltát megalapozó felmondás csak a bérlet időtartama alatt lehetséges, a bérleti időszak viszont nem vette kezdetét, mivel a bérlemény nem került átadásra a részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.107.496,- Ft-ot, valamint annak 2009. július 29. napjától a

kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát, továbbá 675.750,- Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megalapozatlannak találta az alperesnek **(személy neve)** képviseleti jogosultságának hiányával kapcsolatos védekezését rámutatva arra, hogy a szerződés 2008. augusztusában ismételten aláírásra került, ez időpontban pedig nevezett személy az alperes törvényes képviselője volt. Utalt továbbá arra, amennyiben **(személy neve)** álképviselőnek minősült, úgy cselekményét utóbb az alperes jóváhagyta, ezért a szerződés ebben az esetben is érvényesen létrejöttnek tekintendő. Jogi okfejtése szerint a bérleti szerződést nem teszi érvénytelenné az a tény, hogy a megkötés időpontjában a bérlet tárgya még nem valósult meg, a perbeli esetben ugyanis a kötelmi jogviszony tartalma az volt, hogy a felperes vállalta az áruház felépítését annak érdekében, hogy a szerződéssel érintett üzlethelyiség használatát biztosítani tudja az alperesnek, ezzel eleget téve bérbeadói kötelezettségének. A bérlemény felépítése tehát a bérleti szerződés hatályba lépésének felfüggesztő feltételeként értékelendő. Rámutatott, hogy sem a szerződés létrejöttéhez, sem annak érvényességéhez nem szükséges a használatbavételi engedély, az nem tekintendő a szerződés lényeges tartalmi elemének. Az alperes által hivatkozott 1997. évi LXXVIII.tv. 44. § (4) bekezdése használatbavételi engedély hiányában tiltja ugyan az építmény használatát, de nem mondja ki e jogszabályi rendelkezés megsértése esetére az alapul szolgáló jogügylet érvénytelenségét, a más jogági szabályokat sértő szerződés pedig csak akkor érvénytelen a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, ha e más jogági jogszabály annak megsértéséhez kifejezetten az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi. A használatbavételi engedély kiadása nem minősül a Ptk. 215. § (1) bekezdése által megkívánt hatósági jóváhagyásnak, ezért annak hiánya a szerződés létrejöttét nem befolyásolja. Mindezekre tekintettel a felek között az írásba foglalt tartalommal érvényes bérleti szerződés jött létre, amelynek teljesítését az alperes jogos ok nélkül megtagadta, hiszen nem vette birtokba az üzlethelyiséget, az óvadékot nem adta át a felperesnek, vagyis a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért, mint kötelezett felelős. Ez tartalmilag megvalósítja a jogtalan szerződésbontást, amely esetre a szerződés kötbér-kikötése vonatkozik. Utalt arra, hogy a kötbér kárátalány, azaz érvényesítésének nem feltétele, hogy a felperesnek a szerződésszegésből kára származzon, ezért annak megfizetésére kötelezte az alperest, míg a kártérítési igényt, mint alaptalant elutasította.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben helytelenül állapította meg, tévesen rögzítette, hogy az alperesnek az elvi építési engedélyről, a telekalakítási engedélyről, illetve az építési engedély módosításáról tudomása volt. Tévesen értékelte az alperes 2009. március

Gf.II.30.464/2010/4. szám

18. napján kelt bejelentését akként, hogy azzal a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta, és megalapozatlanul utasította el a szerződés érvénytelenségére vonatkozó kifogásait. Állította, hogy a szerződés nem neki felróható okból hiúsult meg, így nem terhelheti őt kötbérfizetési kötelezettség.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **nem alapos**.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése helytálló, az ítélet tábla annak kifejtett indokaival is túlnyomórészt egyetért.

Az alperes fellebbezésében megjelölte ugyan, hogy az elsőfokú ítélet mely megállapításait tartja tévesnek, ennek indokát azonban nem adta, erre tekintettel a fellebbezés elbírálásakor az ítélet táblának az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezéséből kellett kiindulnia.

Az alperes fellebbezésében már nem kifogásolta **(személy neve)** képviseleti jogosultságának a hiányával kapcsolatos ítéleti megállapítást, ezért az ítélet tábla csupán megjegyzi, hogy az elsőfokú ítéletnek az erre vonatkozó alperesi védekezés kapcsán kifejtett részletes indokaival mindenben egyetért.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a szerződés Ptk. 227. § (2) bekezdésén alapuló semmissége nem állapítható meg. E jogszabályi rendelkezés szerint a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis. A szerződés akkor irányul lehetetlen szolgáltatásra, ha annak teljesítésére a kötelezettnek a szerződésben meghatározott teljesítési időpontban illetve határidőn belül akár jogi, akár fizikai okból nincs módja. Az érvénytelenségi oknak a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia, ezért a hivatkozott okból a szerződés akkor érvénytelen, ha már a szerződéskötéskor megállapítható, hogy az arra kötelezettséget vállaló félnek nincs, és a teljesítési határidő leteltéig nem is lesz reális lehetősége a teljesítésre. A következetes bírói gyakorlat szerint - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is hivatkozott - nem eredményezi a szerződés semmisségét, ha a fél olyan dolog szolgáltatására vállal kötelezettséget, amelynek a szerződéskötéskor még nem tulajdonosa, illetve amely tekintetében még nem rendelkezhet. Ez esetben a kötelmi jogviszony tartalma az is, hogy a dolog tulajdonjogát, vagy az a fölötti egyéb rendelkezési jogosultságot megszerezze (EBH. 1999/96., BDT. 2004/1055. számú jogesetek).

Jelen ügyben a felek szerződési szabadságukkal élve (Ptk. 200. § (1) bekezdés) abban állapodtak meg, hogy a felperes az általa felépítendő építményben - az

építkezést követően - fogja biztosítani az alperes számára a szerződésben körülírt üzlethelyiség használatát, azt szerkezetkész állapotban fogja átadni az alperes részére. A felperesnek tehát nem a szerződéskötéskor, hanem a szerződésben megjelölt későbbi - dátumszerűen pontosan nem meghatározott időpontban - kellett teljesítenie bérbeadói kötelezettségeit. Ennek a későbbi időpontban történő teljesítésnek a szerződéskötéskor sem jogi, sem fizikai akadálya nem volt. A felperes a megvalósításhoz szükséges elvi építési engedéllyel, anyagi erőforrással, személyi és tárgyi feltételekkel már rendelkezett, amit mi sem bizonyít jobban, minthogy az áruház ténylegesen felépült, ott harmadik személy bérlők megkezdték üzleti tevékenységüket.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben is, hogy a használatbavételi engedély megadása nem minősül olyan hatósági jóváhagyásnak, amely a Ptk. 215. §-a alkalmazását tenné lehetővé. Sem a felek szerződése, sem pedig jogszabályi rendelkezés a bérleti szerződés létrejöttét nem köti ahhoz, hogy a bérbeadó a bérlet tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan rendelkezzen használatbavételi engedéllyel. A használatbavételi engedély hiánya az építmény használatát akadályozza (1997. évi LXXVIII. tv. 44. § (4) bekezdés) és a bérbeadó nem szerződésszerű teljesítésének megállapítását teszi lehetővé (Ptk. 424. § (1) bekezdés). Megjegyzendő továbbá, hogy a használatbavételi engedély kiadásának feltétele, hogy az építmény vagy annak érintett része az engedélynek megfelelően rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon megvalósuljon (1997. évi LXXVIII. tv. 44. § (2) bekezdés). A felek megállapodása szerint a per tárgyát képező üzlethelyiség kivitelezését a felperes szerkezetkész állapotig biztosította, a befejező építési munkák elvégzése az alperes kötelezettsége volt. Mindaddig, amíg az alperes e kötelezettségét nem teljesítette, nem volt lehetőség az érintett építményrész tekintetében a használatbavételi engedély beszerzésére sem. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a használatbavételi engedély hiánya nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét sem, a hivatkozott törvényi rendelkezés ugyanis az annak rendelkezésébe ütköző tevékenységhez vagy szerződéshez semmisségi jogkövetkezményt nem fűz (BH. 1994/536. számú jogeset).

A kifejtettekre tekintettel a felek között érvényes bérleti szerződés jött létre, erre figyelemmel az alperest a szerződésben rögzítettek szerint terheli kötbérfizetési kötelezettség. A kötbér a szerződés nem teljesítése, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére kikötött pénzösszeg (Ptk. 246. § (1) bekezdés). A kötbérfizetési kötelezettség bármely szerződésszegés esetére kiköthető (BDT. 2002/700. számú jogeset). Annak megítélésénél, hogy a felek mely szerződésszegést kívánnak

kötbérrel szankcionálni, a szerződés rendelkezései az irányadóak. A perbeli esetben a bérlő kötbérfizetési kötelezettségét jogtalan felmondása, illetve „szerződésbontása” esetére kötötték ki. A szerződés felbontása a felek kétoldalú nyilatkozata, amely a szerződést megkötésére visszamenő hatállyal szünteti meg. A szerződés felbontása egyoldalú nyilatkozattal nem értelmezhető. Ha a szerződéses nyilatkozat nem egyértelmű, ellentmondásos, homályos, nem szakszerű, azt a Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtak alapján a bíróságnak kell értelmezni. E szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. E szempontok figyelembevételével a szerződésnek a bérlő egyoldalú szerződésbontására vonatkozó kitétele alatt a szerződéstől való elállás értendő. Az alperes 2009. március 18. napján kelt levelében tett nyilatkozata pedig - a fentiekben hivatkozott értelmezési elvek figyelembevételével - a szerződéstől való elállást tartalmazó jognyilatkozatként értékelendő. Abból ugyanis az tűnik ki, hogy nem kívánja a teljesítést: nem áll szándékában az üzlethelyiséget birtokba venni, az ott felsorakoztatott jogi érvei alapján a szerződéstől „szabadulni” akar.

Az elállás jogszabályon vagy a felek megállapodásán alapulhat (Ptk. 320. § (1) bekezdés). A felek szerződése a bérlő elállási jogára vonatkozó kikötést nem tartalmaz, jogszabály alapján való elállásnak pedig szerződésszegés esetén lehet helye, de csak kivételesen és szigorú feltételek mellett. A perbeli esetben nem állapítható meg a felperes részéről olyan szerződésszegés (késedelem, hibás teljesítés, a teljesítés megtagadása), amelyre tekintettel az alperes elállási jogát megalapozottan gyakorolhatta. Ennek hiányában az elállás jogszerűtlen, amelynek jogkövetkezményeként az alperes köteles a szerződésben kikötött kötbér megfizetésére.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit - fentiekben kifejtett részben eltérő jogi indokokkal - Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére.

S z e g e d, 2010. november 10.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró