

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kéri, dr. Hazai ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. Koczás János Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen óvadék visszafizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2010. szeptember 24-én kelt 18.G.41.304/2009/17. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja, kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.343.000 (Ötmillió-háromszáznegyvenháromezer) forintot és annak 2009. június 15-től a kifizetésig járó, a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint + áfa összegű első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 641.200 (Hatszáznegyvenegyezer-kettőszáz) forint első-és másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes tulajdonát képezi a szám alatti, a ... sz. tulajdoni lapon helyrajzi számú, három szintes ingatlan, melyet az alperes az önkormányzattól vásárolt. A felperes franchise keretében bútorszalont kívánt működtetni, ehhez az alperes tulajdonában lévő három szintes üzlethelyiséget a szükséges felújítási és átalakítási munkák elvégzése esetén megfelelőnek értékelte. A felperes előbb bérbe, majd az üzleti eredményességhez képest esetlegesen tulajdonba kívánta venni az ingatlant, e tárgyban a felek tárgyalásokat folytattak. Ennek során a felperes részéről megbízásából járt el, az alperest alperesi ügyvezető képviselte. Alperesnek az ingatlant a szerződés megkötése érdekében felperes igényei szerint fel kellett újítania.

A felek szóbeli tárgyalások, illetve elektronikus levélváltások után 2008. szeptember 3-án kötöttek bérleti szerződést. A felek a szerződést külön-külön írták alá, akként, hogy a felperesi ügyvezető által aláírt okiratot elvitte alperes székhelyére, ahol azt alperes ügyvezetője aláírta. A szerződés szerint annak időtartama 2008. október 1-től 2009. május 31-ig tartó határozott idő plusz 3 hónap felmondási idő volt. Az okirat „szerződés megszűnése” címet viselő 9. pontjának a) alpontja szerint a szerződéses jogviszony megszűnik a határozott idő lejártát követően 3 hónapos felmondással, amennyiben a szerződés lejártá előtt egy hónappal a felek másképp nem rendelkeznek.

Az alperes a bérleményt részben átalakította és felújította, a tervezett birtokba adás ideje 2008. október 1. napja volt, de a franchise-ba adó képviselője a fűtés-csővek elvezetését ezt megelőzően kifogásolta, így a birtokba adás időpontja 2008. október 8. napjára módosult.

A felek 2008. október 6-án elektronikus levélváltással megállapodtak abban, hogy a szerződésben szereplő időpontok az átadás-átvételhez igazodnak, a bérlet kezdete 2008. október 8. napja, a határozott idő 2009. június 8. napjáig tart.

Ezt követően a felperes részéről eljáró 2008. október 6-án és 7-én e-mail-ben elküldte alperesnek az egyeztetések szerinti módosított szerződéstervezetet. Utóbb a felek ügyvezetői az egységes szerkezetbe foglalt módosított szerződést is aláírták. A módosított bérleti szerződés szerint a bérlet időtartama „2008. október 8-tól 2009. június 8-ig tartó határozott idő (+ három hónap felmondási idő)”. A havi bérleti díj a határozott idejű 8 hónapra 5.700 euro+áfa (a felmondást követő időszakra 6.500 euro+áfa). A szerződés 4. pontja szerint a bérlő a szerződés aláírását követő három munkanapon belül három havi felmondási idő bérleti díjának megfelelő 19.500 euro kauciót volt köteles fizetni bérbeadónak, mely összeg a szerződés megszűnése, az üzlet szerződés szerinti kiürítése, a közművek visszaíratása és a bérlői kötelezettségek teljesítése után három napon belül visszajár a bérlőnek, ha rendeltetésszerű használatot meghaladó kár nem keletkezett és a rezsi költségeket is megfizette. Ellenkező esetben a bérbeadó jogosult a tartozásokat és az esetleges károk értékét a kaucióból levonni. A szerződés további pontjai tartalmazták az ingatlan átadás-átvételével, a bérbeadó fenntartási feladataival, a bérlő fenntartási

és üzemeltetési feladataival, az átalakításokkal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket. A szerződés 4/b. pontja szerint a kauciót a szerződés megszűnése, a bérletet terhelő összes fizetési kötelezettség teljesítése az üzlet szerződés szerinti állapotában történő tényleges kiürítése, az átírt közművek visszaíratása és minden további bérleti kötelezettség teljesítése után három naptári napon belül a bérbeadó köteles visszafizetni a bérletnek, ha a bérlemény rendeltetésszerű használatát meghaladó kár nem keletkezett és az őt terhelő rezsiköltségeket maradéktalanul kifizette. A szerződés 9/a pontja azt tartalmazza: a szerződéses jogviszony megszűnik a határozott idő lejártát követően három hónapos felmondással, amennyiben a szerződés lejártá előtt egy hónappal felek másként nem rendelkeznek. A felmondási idő kezdete 2008. június 8. A felmondási időről a bérlet a szerződés lejártá előtt egy hónappal írásban lemondhat. A felmondási időre szóló bérleti díj 6.500 euro+áfa/hó. A d) pontban rögzítették azt is, amennyiben a használati jog a bérlet fizetési kötelezettségének megszűnése miatt szűnik meg, a bérlet 3 havi bérleti díjnak megfelelő kötbért köteles a bérbeadónak fizetni a végleges elszámolás keretében. A szerződés 11. pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a határozott idejű szerződés ideje alatt (2008. október 8. és 2009. június 8. között) bérbeadó az ingatlant értékesíteni kívánja és bérlet szeretné megvásárolni az ingatlant, úgy a bérbeadó a bérletnek elővásárlási jogot biztosít 168.000.000 forint + áfa vételáron.

Felperes alperes ügyvezetőjének címzett 2009. április 24-én postai úton és elektronikus levél útján is elküldött levelével felmondta a bérleti szerződést a szerződés 9/a. pontjára hivatkozva, megismételve annak szövegét. A levél tartalmazta azt is, élve a szerződés idézett pontjában foglalt lehetőséggel, egyúttal a felmondási időről is le kíván mondani.

Az átadás-átvételre többszöri időpont egyeztetés után 2009. június 9-én került sor, amelyről jegyzőkönyv készült. A felek a jegyzőkönyvben rögzítették a mérőórák állásait, s azt a tényt, a felperes a szerződés szerinti állapotban adja vissza az ingatlant az alperesnek.

A felperes 2009. június 18-án felszólította az alperest a 19.500 euro biztosíték visszafizetésére a bérleti jogviszony 2009. június 8-i megszűnésére tekintettel.

Az alperes a 2009. július 5-i válaszlevelében a fizetéstől elzárkózott, közölve, a határozott idő részét képezte a három hónapos felmondási idő is, s a felperes ugyan lemondhatott a felmondási időről, de az nem mentesítette a bérleti díj megfizetése alól. A szerződés 9/d. pontjára utalva jelezte, igényt tart három havi bérleti díj összegével egyező kötbérre, továbbá a bérlemény alagsori vakolatában okozott károk megtérítésére is.

A felperes a 2009. augusztus 5-én benyújtott keresetében a biztosítékként átadott 19.500 eurónak a kereset benyújtásakor 274 Ft/euró árfolyammal számolva 5.343.000 forint, valamint annak 2009. június 15-től a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 205., 228., 231., 232. és 271. valamint 430. §-aira hivatkozva. Előadta, az alperesnek megküldött felmondással a szerződés 2009. június 8-án a határozott idő lejártával megszűnt. Állította azt is, a határozott idő miatt további három hónap felmondási idő kikötése jogellenes volt, az Ltv. 23. § (2) bekezdésbe ütközött, tekintve, hogy a határozott idő elteltével a szerződés megszűnik. A szerződés megszűnése folytán a biztosíték részére visszajár. Vitatta a vakolati károkért fennálló felelősségét is, hangsúlyozva, a bérlemény alagsori vakolatában a falazatot a részére történő átadáskor felújították, a talajvíz felszívódása miatt azonban nedvesedett és a vakolat ezért dobta le a festéket.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, a bérleti szerződés 8 + további három hónapra azaz 11 hónapra jött létre a felperes óvadékként fizette meg a peresített összeget, de ez részére nem jár vissza. A szerződés 9/a. pontját nem tartotta egyértelmű, felperest illető jognak, utalva arra, a kikötés ellentétes a határozott időtartamra vonatkozó szerződéssel. A bérleti díjról nem mondott le, így a felperes lemondása csak a felmondási idő alatti használatra vonatkozhatott, amely esetre szintén fennmaradt felperes bérleti díj fizetés kötelezettsége.

Eltérő értelmezés esetére kifogásként megtevésztésre hivatkozott, álláspontja szerint a szerződéskötés előkészítése körében tudta nélkül került a szerződésbe a lemondási jogra vonatkozó rendelkezés, a szerződés aláírása előtt erről őt nem tájékoztatta. Az általa végzett felújításra figyelemmel szándéka eleve hosszabb tartamú, 11 havi bérleti szerződés megkötésére irányult.

Alperes érvénytelenségi kifogásával szemben felperes vitatta, hogy megtevésztette volna alperest, hangsúlyozta, az alperesi ügyvezető a szerződést átolvasva írta alá, nem sietett. Alperes az ingatlanforgalmazásban jártas, alperesi képviselő tisztában volt a szerződéses rendelkezések - felmondási idő, bérleti idő - jelentésével. A szövegezés során folyamatosan egyeztettek, e-mail-ben és telefonon, a gyakorlatuknak megfelelően s ennek eredményeként új szerződés került aláírásra, szükségtelen lett volna a módosuló rendelkezések külön okiratba foglalása, ilyen aláírásra nem volt jogosult.

Az elsőfokú bíróság a szerződéskötés, egyeztetés körülményeire nézve széleskörű tanúbizonyítást folytatott.

Az elsőfokú bíróság a 2010. szeptember 24-én kelt 18.G.41.304/2009/17. számú ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította és kötelezte a felperest az államnak külön felhívásra 320.600 forint kereseti illeték és az alperes részére 312.500 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolásában a szerződés értelmezése alapján megállapította, a felek a szerződési akaratuk szerint 11 hónapos határozott idejű, az Ltv. 36. §-a szerinti bérleti szerződést kötöttek, mely azért került két szakaszra bontásra, hogy a 8. hónapot követően lehetőséget biztosítson a felperesnek, gazdasági eredményeire is tekintettel döntsön az ingatlan adásvételéről. Az elsőfokú bíróság a szerződéses szabadság elvét rögzítő Ptk. 200. § (1) bekezdésére utalva kifejtette, a szerződés nem ütközött jogszabályba, határozott idejű bérleti szerződés esetén is lehetőség van a felmondás kikötésére. Nem tekinthető a kikötés érthetetlen feltételnek sem. A továbbiakban az elsőfokú bíróság a Ptk. 4. § (1), 205. §., 210. §., 236. és 239. §-a felhívása mellett megállapította, hogy a módosított szerződés 9/a. pontjában írt, a szerződés egyoldalú nyilatkozattal való megszüntetésének lehetősége érvénytelen. A felperes azzal, hogy nem küldte meg a kiegészített tervezetet az alperesnek és az aláírást megelőzően nem hívta fel az alperes ügyvezetőjének figyelmét a változtatásra, az alperest abba a tévedésbe ejtette, hogy a módosított szerződés az első 6 pontján kívül - melyet külön aláírt - az alapszerződés szerinti tartalommal kerül aláírásra. Életszerű volt, hogy az egységes szerkezetű szerződés aláírására érkező alperesi ügyvezető a módosítással érintett részeket olvasta át figyelmesen. Az elsőfokú bíróság ezen érvénytelen szerződési rendelkezés figyelmen kívül hagyásával vizsgálta a felek jogviszonyát és a Ptk. 270., 271. §-a és a szerződés 4. pontja, illetve a Ptk. 218. § (3) és a 312. § (2) bekezdése felhívása mellett megállapította, a felperes a további három hónapra a bérleti díj kifizetését - melyre vonatkozó kötelezettsége nem függ a tényleges használattól, az a használat jogának ellenértéke - a 2009. április 24-i nyilatkozatával jogos ok nélkül tagadta meg, ezért alperes választhatott a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezménye között, az alperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeként az utolsó három hónapra járó bérleti díjnak megfelelő összeget az óvadékként átadott összegből kártérítésként kiegyenlíthette, így ezen összeg visszafizetésére nem kötelezhető.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. §-a alapján kötelezte a felperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték és az alperes javára ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását és alperes perköltség viselésére kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Megismételte a perbeli előadását a bérleti szerződés 8 hónapos határozott idejét illetően. Fenntartotta a szerződés értelmezésével, aláírásával kapcsolatos álláspontját, vitatva az elsőfokú bíróság ténymegállapításait és írásbeli és

szóbeli nyilatkozatának értelmezését illetően. Külön kiemelten hivatkozott a 2009. április 24-i felmondását követő június 9-i átadás-átvételre és az ezzel kapcsolatos tanúvallomásokra. Állította, az alperes csak hivatkozott a 11 hónapos szerződéskötési szándékára és az ezzel kapcsolatos átlagost meghaladó műszaki felújításra, ebben a körben azonban semmilyen bizonyítékot nem terjesztett elő és az elsőfokú bíróság sem indokolta, hogy tényállításait mire alapozta ebben a körben. Utalt arra, a képviseletre csak korlátozottan volt jogosult, ennek folytán az ítéletben is megjelölt, általa aláírt, a szerződés első 6 pontját érintő módosítás érvénytelen. Kiemelte, folyamatos egyeztetés folyt, a módosított szerződést az alperesi ügyvezető átolvasta, ismerte. Az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatos tanúvallomásokat nem kellően értékelte. Sérelmezte az elsőfokú bíróság pervezetését, így azt, hogy nem kötelezte alperest a nyilatkozatai, bizonyítékai határidőben történt bejelentésére, becsatolására, alperes rosszhiszemű pervitelét nem akadályozta meg, vele szemben következményeket nem alkalmazott. Az elsőfokú bíróság a 2010. szeptember 9-i tárgyalást elhalasztotta, noha ahhoz a felperes nem járult hozzá. Az elsőfokú bíróság az ítélet kihirdetését szeptember 23-ra tűzte ki, majd a határnapon a tárgyalást újból megnyitotta, hogy alperes újabb okiratot csatoljon be, s a tárgyalást szeptember 24-re halasztotta.

Az alperes írásban nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet, csatlakozó fellebbezést, a másodfokú eljárás során tartott tárgyaláson az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján, fenntartva korábbi álláspontját a szerződés 11 hónapos időtartamát illetően. Hivatkozott az ezzel kapcsolatos, részben eltérő tartalmú felperesi felmondásra.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozott.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 1. § (1) bekezdése szerint a törvény hatálya kiterjed minden lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. 1. § (3) bekezdése szerint az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint a szerződés megszűnik, ha az arra jogosult felmond, a (2) bekezdés szerint a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő leteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

A 36. § (1) bekezdése akként rendelkezik, a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire,

valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése kimondja, a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A Ptk. 207. §-a úgy rendelkezik, 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.

Fenti jogszabályok egybevetése, valamint a felek szerződésének értelmezése, s a perben lefolytatott bizonyítás értékelése eredményeként az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felek szerződése nem ütközött az Ltv. szabályaiba, annak nem volt sem jogellenes, sem érthetetlen kikötése. Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a szerződés 9.a pontjával kapcsolatban megállapította, hogy a felperes megtévesztette az alperest, ezért a 9.a pontnak a szerződés felperes általi egyoldalú nyilatkozattal való megszüntetésére vonatkozó rendelkezése érvénytelen. Az elsőfokú bíróság által kifejtettektől eltérően a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az ingatlan forgalmazásban jártas alperestől elvárható volt, hogy a szerződést aláírás előtt gondosan átolvassa, a felperesnek, illetve nem róható fel, hogy a 9.a pontra külön nem hívta fel az alperesi képviselő figyelmét, egyebekben alperes a 2008. április 24-i felmondás kézhez vétele után tévedésre, megtévesztésre sem a 2008. július 5-i válaszlevelében, sem az ingatlan 2009. június 9. napján történő birtokba vételekor maga sem hivatkozott. Ugyancsak tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a szerződést 11 hónapos határidejű szerződésnek tekintette, ezen értelmezés ellentmond a szerződés 2.a, de különösen a 11. pontjában foglaltaknak is. Utóbbinál a felek a határozott időt egyértelműen a 2008. október 8. és 2009. június 8. közötti időszakban jelölték meg. A szerződés 2.a pontja is ezt az időtartamot jelölte meg „három hónap felmondási idő” kiegészítéssel. A szerződés 9.a pontja lehetőséget biztosított a felperesnek arra, hogy a bérleti jogviszonyt a 8 hónap határozott időn belüli 2008. április 24-i keltű nyilatkozattal megszüntesse, kizárva ezáltal a további három hónap feltételtől függő felmondás idő igénybevételét is. Az alperes által hivatkozott eltérő szövegezésű 2008. április 24-i keltű felperesi felmondások alapvetően nem különböznek, s nem támasztják alá az alperesi értelmezést. Egyértelműen tartalmazzák a felperesi felmondási szándékot, s a szerződés 9.a pontját szövegszerűen idézik.

Mindezek alapján megállapíthatóan a határozott 8 hónap szerződéses időtartam elteltével a felek jogviszonya megszűnt, az ingatlan visszaadásra került, tévedés, megtévesztés hiányában a felek szerződésének 9.a pontja illetve 4.b pontja alkalmazandó. A felperesnek további fizetési kötelezettsége a jogviszony 2009. június 8-i megszűnése folytán nem áll fenn, így a szerződés 4.b pontja alapján a három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék visszafizetésére jogszerűen tarthat igényt.

A jogviszony megszűnése folytán értelemszerűen a Ptk. 312. §-ának a lehetetlenülés jogkövetkezményére, a kártérítésre vonatkozó szabályai sem alkalmazhatóak.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta kötelezte az alperest a jogalap nélkül visszatartott kaució (három havi bérleti díj) visszafizetésére.

A kamatfizetésre vonatkozó rendelkezés a felek szerződésének 4.b pontján és a Ptk. 232. §-án alapul.

A fellebbezés megalapozott volt, ennek folytán a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése, alkalmazásával kötelezte az alperest a felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett összesen 641.200 forint összegű első- és másodfokú eljárási illeték, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés h) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított első- és másodfokú eljárással kapcsolatos ügyvédi munkadíj mint perköltség megfizetésére.

Budapest, 2011. május 6.

Dr. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő