

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Maros Miklós Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen óvadék kiadása és szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2010. december 3-án meghozott 17.G.40.068/2009/24. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán a 2011. június 29-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 900.000 (Kilencszázezer) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 1.250.000 (Egymillió-kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Alperes a 2007. június 22-i keltű adásvételi szerződéssel megvásárolta a felperesi társaság érdekkörébe tartozó S - I I V Kft. eladótól a (ingatlan címe) alatt nyilvántartott 1568 m² alapterületű szálloda megnevezésű ingatlant 1.400.000.000 forint + áfa vételáron. Ezzel egyidejűleg ugyanezen a napon az alperes, mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő között 10 éves határozott időtartamú bérleti és üzemeltetési szerződés jött létre az alperes által megvásárolt ingatlanra. A felperes

a bérleti szerződés alapján 10.550.000 forint havi bérleti díj fizetésére vállalt kötelezettséget. A szerződés VI/9. pontja szerint felperes bérlő a teljes bérleti időszakra biztosítékként 261.000.640 forint 2 évi bérleti díjnak, valamint 4 havi bérleti díj áfa-tartalmának megfelelő összeget helyezett letétbe az alperes óvadékszámlájára a bérleti díj és az esetleges egyéb kötelezettségek teljesítésének elmulasztása esetére. Felek a bérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetését kizárták, bérlő részére a felmondást a szerződés IX/32. pontja alapján akkor biztosították, ha a bérlő a határozott időből hátralévő időszakra vonatkozó teljes bérleti díjat a szerződés megszüntetésével egyidejűleg a bérbeadónak megfizeti. A szerződés IX/33. pontjában az is rögzítésre került, hogy rendkívüli felmondással csak bármelyik fél szerződésből fakadó lényeges kötelezettségének megszegése esetén élhet, ez esetben a sérelmet szenvedett fél a másik féltől kártérítést követelhet. Ha a bérbeadó a bérlő érdekkörében felmerült okból jogszerűen rendkívüli felmondással él, úgy kártérítésként követelheti a határozott időből még hátralévő időszakra járó teljes bérleti díjat, figyelemmel a bérbeadó kárenyhítési kötelezettségére. Felperes a bérleti díjfizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért az alperes a fizetési felszólítást követően a bérleti szerződést a 2007. november 29-i levelében 2007. december 31. napjával bezáróan felmondta. Felszólította a bérlő felperest, hogy a szerződés futamidejéből hátralévő időszakra eső bérleti díjat, valamint az éves biztosítási díjat és építményadót kártérítés címén haladéktalanul utalja át. Felperesnek 2007. december 31-ig a szerződés megszűnésének napjáig összesen 38.267.126 forint összegű bérleti díj tartozása állt fenn. Alperes 2008. január 1. napján újabb bérleti szerződést kötött a M P Kft.-vel 2008. november 31-ig bezáróan 50.000 forint + áfa ellenében, melyet a bérlő 2008. november 30. napjával felmondott. A bérleti szerződés alapján a bérlő 150.000 forint összeget teljesített a bérbeadó felé. 2009. februárjában újabb bérleti és üzemeltetési szerződés jött létre az alperes, mint bérbeadó és a V I Kft. bérlő és üzemeltető között 2009. október 1. napjáig, melynek alapján a bérlő árbevétel arányos bérleti díj címén összesen 2.555.330 forintot teljesített az alperes felé a 2009. november 1-ig fennállt bérleti szerződés alapján. Alperes ezt követően az ingatlant több ingatlanközvetítő cég megbízásával és közreműködésével igyekezett újabb bérbeadás útján hasznosítani, eredménytelenül.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2008. augusztus 11. kezdő időponttal elrendelte a felperesi társaság felszámolását, felszámolóként az ÁFI Zrt. felszámoló szervezetet jelölte ki. Alperes a 2008. szeptember 17-én kelt levelében a felszámoló felé a bérleti szerződés IX/33. pontjára utalással a teljes futamidőre vetítetten 1.469.266.792 forint összegű hitelezői igényt jelentett be, egyidejűleg tájékoztatta a felszámolót, hogy a felperes által nyújtott 261.640.000 forint óvadék összeg erejéig követelését az óvadék tárgyából közvetlenül kielégítette. A felszámoló alperes követelését vitathatónak minősítette, ezért azt a felszámolást lefolytató bírósághoz terjesztette elő. Ezt a hitelezői igényét 2009. augusztus 5. napján azzal egészítette ki, hogy 2009. augusztus 1. napjáig számítottan 282.984.215 forint és kamatai összegű, már esedékessé vált realizált veszteség címén fennálló kárigényét is érvényesítette.

Felperes módosított keresetében a Ptk. 271. § (3) bekezdése, a Cstv. 38. § (5) bekezdése, a Ptk. 200. § (2) és 234. § (1) bekezdése alapján az alperest 223.372.874 forint tőke és ezen összeg 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó Ptk. 301/A. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű kamatai és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Keresetének jogalapjaként állította, hogy a szerződés megszűnésének időpontjában, azaz 2007. december 31. napján fennálló 38.267.126 forint összegű bérleti díj tartozás levonását követően az alperesnek az óvadék fennmaradó összegével a szerződés megszűnésekor el kellett volna számolnia, a különbözetet a felperesnek meg kellett volna fizetnie. Jogi álláspontja szerint a bérleti szerződés IX/33. pontja alapján az alperes által érvényesített kártérítési igény kielégítésére az óvadék nem használható fel, mivel a szerződés IX/33. pontjának utolsó mondata, mely szerint a szerződés rendkívüli felmondása esetén a bérbeadó kártérítés címén követelheti a még hátralévő, fennmaradó időre járó teljes bérleti díjat, nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, és a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A szerződés 33. pontjának utolsó mondata továbbá jogszabályba, a Ptk. 339. § rendelkezéseibe is ütközik, így a szerződés ezen része érvénytelen. Vitatta azt az alperesi álláspontot is, hogy a szerződés IX/33. pontjában kötbér kikötést rögzítettek a felek. Amennyiben azonban mégis kötbérfizetési kötelezettség állna fenn, úgy a Ptk. 247. § (1) bekezdése alapján annak mérséklését kérte. Felperes harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodás alapján is kérte az alperes marasztalását a fenti összegben, ha a bíróság az óvadékkal való elszámolás kötelezettségét nem állapítaná meg.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődleges védekezésében arra hivatkozott, hogy a szerződés IX/33. pontja tartalmilag kötbérkikötés, a kikötött pénzösszeg rendeltetése a felek szerint az volt, hogy őket az elvállalt kötelezettség teljesítésére szorítsa, és egyben a szerződésszegést pönalizálja. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. által lehetővé tett kötbérkikötés lényege éppen az, hogy a felek a kötelezett szerződésszegése esetén fizetendő káratartalány összegét szerződésükben előre rögzítsék, ezért annak jóerkölcsbe ütköző volta és ebből fakadó semmissége nem áll fenn. Kifejtette: alperes arra tekintettel vásárolta meg az ingatlant, hogy a felperes azt a 10 éves határozott időtartamú bérleti és üzemeltetési szerződés keretében bérelni fogja, és az adásvételi szerződés alapján vételárként megfizetett összeg is erre tekintettel került ilyen magas összegben meghatározásra. Álláspontja szerint a szerződés IX/33. pontjában foglalt rendelkezés nem érvénytelen, nem ütközik sem jóerkölcsbe, sem a jogszabályba és nem is jogellenes, az megfelel a kötbérkikötés Ptk. 246. § (1) bekezdésében rögzített feltételeinek. Másodlagos védekezésésként kártérítési igényt terjesztett elő, melyet a felperesi követelésbe való beszámítással, beszámítási kifogás formájában érvényesített. Kártérítési igényét elsődlegesen 1.469.266.792 forint kötbér, másodlagosan jogfenntartással 411.000.000 forint értékcsökkenésként realizált kár, és 2009. október 1-ig 340.618.264 forint elmaradt bérleti díjból eredő kár, összességében 751.618.264 forint összegben határozta meg. A Cstv. 38. § (3) bekezdése alapján álláspontja szerint a beszámításnak helye van a felszámolási eljárás ellenére, mivel alperes, mint hitelező igényét a 2008. szeptember 17-én kelt, majd 2009. augusztus 5. napján megerősített nyilatkozatával bejelentette.

A bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte felperest az alperes javára 5.250.000 forint perköltség megfizetésére, valamint az államnak 900.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

A határozat indokolásából kitűnően az első fokon eljáró bíróság az egybehangzó tanúvallomások, K G és K F tanúvallomásaival is alátámasztott szerződéskötéskori körülmények, a felek akarata szerinti ügylet tartalma és célja alapján a bérleti és üzemeltetési szerződés IX/33. pontjának felperes által érvénytelennek tekintett utolsó mondatát a Ptk. 246. § (1) bekezdése szerinti kötbérikötésnek minősítette. Az alperes elsődleges védekezését elfogadva megállapította, hogy a bérbeadót terhelő határozott időből még hátralévő bérleti időszakra járó teljes bérleti díj fizetési kötelezettséget tartalmazó rendelkezés során a felek akarata az volt, hogy a feleket, és különösen a bérlőt a szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésére szorítsa, és a bérlő szerződésszegését szankcionálja. Kifejtette: a bérleti szerződés IX/32. és IX/33. pontjának együttes értelmezéséből is az a következtetés vonható le, hogy a felek szerződéses akarata arra irányult: a szerződés megszűnésével egyidejűleg a bérlő a határozott időből még hátralévő teljes időszakra járó bérleti díjat a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérbeadónak megfizesse. Ezzel egyidejűleg nem zárták ki annak lehetőségét, hogy a bérbeadónak máshonnan megtérülő bevételeit figyelembe vegyék, és azt elszámolják. Mindez az elsőfokú bíróság érvelése szerint megfelel a Ptk. 246. § (1) bekezdésében foglalt kötbérikötésnek. Felhívta a figyelmet arra is az elsőfokú bíróság, a kötbérikötésének nem feltétele, hogy a felek a szerződésükben a kötbér szót használják, valamely kikötés jogi minősítését nem a szóhasználat, hanem a felek szándéka dönti el. Ezért az alperes elsődleges védekezésének helyt adva az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés IX/33. pontjának utolsó mondata kötbérikötést tartalmazott, ez a kikötés pedig jóerkölcsbe ütközőnek, sem jogszabály megkerülésére irányulónak, vagy jogszabályba ütközőnek nem tekinthető. A bíróság a Ptk. 200. § (1) bekezdésére utalással kiemelte, a felek szerződéses akarata irányadó a szerződéskötés során és annak értelmezésénél a felek a szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek. Az ilyen tartalmú megállapodás, szerződéses kikötés nem ütközik általánosan elfogadott erkölcsi normákba, nem sért nyilvánvalóan társadalmilag elfogadott szokásokat, az általános társadalmi megítélés alapján sem minősül tisztességtelennek, ezért sem jóerkölcsbe ütközőnek, sem pedig jogszabályba ütközőnek nem tekinthető. Mindezekből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperes szerződésszegése miatti felmondására tekintettel a szerződés megszűnésének időpontjában a IX/33. pont alapján egyidejűleg egy összegben esedékessé vált a bérleti szerződésből hátralévő időre járó teljes, az alperes által a felszámolási eljárásban hitelezői igényként bejelentett bérleti díj összege. Az elsőfokú bíróság a felperes kötbér mérséklésére irányuló kérelmével összefüggően utalt rá, hogy a kialakult bírói gyakorlat a kötbér mérséklésénél figyelembe veszi a szolgáltatás értékének és a kötbér mértékének arányát, a szerződésszegéssel okozott kár nagyságát, a szerződéskötés körülményeit. Gazdálkodó szervezetek egymás közötti viszonyában a Gk. 17. számú állásfoglalás szerint akkor lehet helye kötbér mérséklésének, ha a szerződésszegés folytán számottevő kár nem keletkezett, és olyan körülmények

forognak fenn, amely a szerződésszegő fél egyébként felróható megatartását enyhébben megítélhetővé teszik. Az első fokon eljáró bíróság az eset összes körülményére, a kötbér mértékére, annak a 10 éves bérleti díjhoz való arányára figyelemmel, a szerződésszegés súlyát, és azt a tényt értékelve, hogy alperes az ingatlant a bérleti szerződésre tekintettel vásárolta meg, az ingatlan vételárát is a 10 éves határozott időtartamú bérleti szerződésre tekintettel kalkulálták, nem talált olyan körülményeket, amely a csaknem 2 éves bérleti időtartamra járó bérleti díj összegével megegyező mértékű kötbér mérséklését megalapozná. Ezért az erre irányuló felperesi keresetet elutasította. A továbbiakban vizsgálta a Cstv. 38. § (5), a Ptk. 271. § (3) bekezdésére figyelemmel, hogy a bérleti és üzemeltetési szerződés VI/9. pontja alapján az alperes felhasználhatta-e a szerződés IX/33. pontja szerinti kötbér követelésének kielégítésére a felperes által nyújtott óvadék összegét. A bérleti és üzemeltetési szerződés VI/9. pontját idézve megállapította az elsőfokú bíróság, hogy ennek értelmében a felek megállapodása alapján a bérlő a teljes bérleti időszakra biztosítékot adott a bérbeadónak a bérleti díj és az esetleges egyéb kötelezettségek teljesítésének elmulasztása esetére. A szerződés fenti pontjából azonban a bíróság azt állapította meg, hogy a bérlő a teljes 10 éves bérleti időszakra kívánt biztosítékot adni, nem csak a bérleti díj, hanem az esetleges egyéb kötelezettségei teljesítésének elmulasztása esetére. Ez a megfogalmazás a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a szerződés céljára, a felek szerződéses akaratára -, vonatkozik a bérlőnek a szerződésből eredő valamennyi, egyéb fizetési kötelezettségére, hiszen ennek elmulasztása esetére nyújtja a biztosítékot. Ez pedig az elsőfokú bíróság értelmezésében azt jelenti, hogy mint egyéb követelésre a szerződés IX/33. pontja alapján alperesnek járó kötbér kielégítésére is felhasználható az óvadék. Ez meg is történt, hiszen alperes a szerződés felmondásakor egyidejűleg felszólította felperest a hátralévő időre járó teljes bérleti díj megfizetésére, majd a felszámolási eljárásban 2008. szeptember 17-én kelt hitelezői igénybejelentésében tájékoztatta a Cstv. 38. § (5) bekezdésére figyelemmel a felszámolót arról, hogy a nála lévő óvadék erejéig a követelését részben kiegyenlítette. Felperes a szerződés felmondását követően az óvadék kiadását az alperestől nem igényelte, ez a felperesi magatartás is azt az értelmezést támasztja alá, hogy a felek a IX/33. pont alapján az alperesnek járó kötbérigény kielégítésére felhasználhatónak tekintették az alperesnél lévő 2 évi bérleti díjnak megfelelő óvadékot. Utalt rá az elsőfokú bíróság, hogy alperes azt is igazolta, hogy a szerződés megszűnését követően az ingatlant csak alacsony bérleti díj mellett tudta hasznosítani újbóli bérbeadás útján, amely a IX/33. pont szerinti kötbérigényét csak igen csekély mértékben csökkentette. Az elsőfokú bíróság megállapította tehát, hogy a bérleti és üzemeltetési szerződés IX/33. pontjának utolsó mondatában a felek érvényes kötbérkikötést tettek, ennek alapján alperes a felperesnek felróható okból történő felmondására tekintettel jogszerűen igényli a bérleti szerződésből hátralévő időtartamra eső bérleti díj összegével megegyező mértékű kötbért a felperestől. Az alperesnek járó kötbér egy része a szerződés VI/9. pontja értelmében kielégíthető volt a 2007. december 31-ig fennálló 38.267.126 forint összegű bérleti díj tartozás levonását követően fennmaradó 223.372.874 forint összegű óvadékból, amelyet az alperes érvényesített, így nincs az alperesnél olyan fel nem használt óvadék, amellyel a felperes felé el kellene

számolnia. Erre figyelemmel az alperes másodlagos védekezésében foglaltakat, a kötbér beszámíthatóságát, illetve a kártérítési igényét és annak beszámíthatóságát érdemben nem vizsgálta, az erre vonatkozó további bizonyítási indítványt mellőzte, mivel az elsődleges védekezés megalapozottsága miatt azt szükségtelennek találta.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperes módosított kereseti kérelmének megfelelő, azaz 223.372.874 forint tőke és annak 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatainak, valamint a perköltségnek a megfizetésére való kötelezését kérte.

Felperesi álláspont szerint - eltérően az elsőfokú bíróság értelmezésétől - a felek között létrejött szerződés IX/33. pontjának utolsó mondata nem minősül kötbérikötésnek, ezt sem a tanúvallomások, sem a IX/32. és IX/33. pontok vélt összefüggései nem alapozzák meg. Felperes felhívta a figyelmet K F ügyvéd tanúvallomásában foglaltakra, mely szerint azért nem a kötbért tartalmazza ez a szerződés, és a kötbér kifejezést azért sem hangzott el, mert egy fokozottabb felelősséget kívántak rögzíteni a bérlő részéről olyan esetre is, ha a bérlő érdekkörében felmerülő okból szűnik meg a szerződés, mivel a kötbér egyébként felróhatóság alapú. Felperes utalt arra is, hogy a szerződés IX/32. pontja a bérlő rendes felmondási jogát korlátozza, amennyiben részére a határozott időből hátralévő időszakra járó bérleti díjak kifizetését teszi kötelezővé. Ezzel azonban a fizetendő összeg mértékén túlmenően nem hozható összefüggésbe a IX/33. pont, ami rendkívüli felmondás esetére ír elő kártérítési kötelezettséget. Nem vitatva az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy a kötbérikötésnek nem feltétele a kötbér szó használata a szerződésben, felperes arra hívta fel a figyelmet, hogy a perbeli szerződést jogászok szerkesztették, akik nyilvánvalóan tisztában voltak a kötbér és a kártérítés közötti különbséggel, így ennek tükrében került a fogalom meghatározásra. Mindebből az következik, hogy a felek a hivatkozott szerződéses pontban kártérítési kikötésben állapodtak meg, amely a keresetben előadottak okán jóerkölsbe és jogszabályba ütközik, ezért érvénytelen. Felperes fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, hogy a szerződés VI/9. pontja alapján a IX/33. pont szerinti igény nem elégíthető ki az óvadékból, mivel ezt a felek nem rögzítették. Mindezekre figyelemmel felperes számára egyértelmű, hogy az alperes érvénytelen követelésének kielégítésére az óvadék nem használható fel, az óvadékból a szerződés megszűnés időpontjában fennálló 38.267.126 forint összegű bérleti díj tartozás levonását követően fennmaradó összeget az alperesnek a felperes felé meg kell fizetnie. Felperes hangsúlyozta azt is, hogy téves álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, amikor a kötbérnek minősített kikötés mérséklésére nem látott lehetőséget. Az első fokon eljáró bíróság az ítélet szerint nem talált olyan körülményeket, amely a csaknem 2 éves időtartamra járó bérleti díj összegével megegyező mértékű kötbér mérséklését megalapozná. Ebből a megállapításból felperes szerint az a következtetés vonható le, hogy az elsőfokú bíróság úgy tekintette, a kötbér a 2 évi bérleti díjnak felel meg. A szerződésből azonban az következik, hogy annak összege a határozott időből még hátralévő időszakra járó bérleti díjjal egyenlő, ami perbeli esetben azt jelenti, hogy majdnem 100 %-os mértékű, az pedig nyilvánvalóan eltúlzottnak tekinthető.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és a felperes másodfokú eljárással felmerült költségeinek a megfizetésére kötelezését kérte.

Alperesi álláspont szerint az első fokon eljáró bíróság a felek között létrejött bérleti és üzemeltetési szerződés IX/33. pontja szerinti kikötést tartalmilag helyesen tekintette kötbérikötésnek. A kötbér rendeltetése szerint ugyanis a szerződésszegés szankciója, másrésztől kárátalány, amiből következően a kár bizonyítása nem szükséges, sőt az sem, hogy a jogosultnak egyáltalán kára keletkezzen. Alperes utalt arra is, hogy K G, K F, valamint R L egybehangzó tanúvallomásai alapján a IX/33. pontban foglalt kikötés tartalma nem volt vitás, az megfelelt a kötbér jellemzőinek. Alperesi érvelés szerint a jelen ügyben nem az volt az eldöntendő jogkérdés, hogy a szerződés IX/33. pontja kötbérikötés, vagy pedig ahogy K F állította a felperes fellebbezési hivatkozása szerint, hogy a kötelezettre nézve a kötbérnél is szigorúbb, azaz nem felróhatósági alapú atipikus biztosíték. Azt ugyanis felperes sem vitatta, hogy a bérleti szerződést a bérleti díj megfizetésével felróhatóan megszegte, így módon a per eldöntése szempontjából annak van jelentősége, hogy a IX/33. pont szerinti fizetési kötelezettség a bérleti szerződés felperes részéről történt megszegését követően az alperes nem vitatottan jogszerű felmondásával a szerződésben meghatározott átalányösszegben esedékessé vált. Alperes a szerződés IX/32. és IX/33. pontok gazdasági célját tekintve azzal érvelt, hogy azokban a 10 éves időszakokra a bérleti díj biztosítása azonos. A szerződést kötő felek, valamint a szerződést szerkesztő ügyvéd egybehangzó vallomásai szerint a felek tisztában voltak azzal, hogy az alperes az ingatlant befektetési céllal vásárolta meg a felperes anyacégétől, és az alperes által fizetett vételár arra tekintettel került meghatározásra, hogy a felperes, mint bérlő 10 évi határozott időtartamra bérleti szerződést kötött az ingatlanra. A szerződések gazdasági céljára figyelemmel zárták ki a felek a rendes felmondás lehetőségét, és abban az esetben, ha a felperes, mint bérlő a szerződést mégis felmondja, vagy a felperes szerződésszegése okán alperes szünteti azt meg rendkívüli felmondással, úgy az alperest a IX/32. vagy IX/33. pont rendelkezései szerint átalány kártérítés illeti meg. Mindezekre tekintettel - alperesi álláspont szerint - helytálló az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt arra vonatkozó megállapítás, hogy a IX/32. és IX/33. pont együttes értelmezése azt támasztja alá, hogy a felek szerződéses akarata a bérleti szerződés felperes, mint bérlő érdekkörében felmerülő okból való megszűnése esetére a határozott időből még el nem telt időre járó bérleti díjak összegének megfelelő kárátalány megfizetésére irányult. Alperes azzal a felperesi hivatkozással összefüggően, hogy alperes az óvadékot a felperes szerződésszegése esetén az abból eredő alperesi követelések biztosítására ne vehetné igénybe, azt hangsúlyozta, hogy a kihallgatott tanúk egybehangzó állítása szerint a bérleti szerződés VI/9. pontjában szabályozott óvadék a IX/33. pont szerinti követelésre is biztosítékot nyújtott. Így módon az életszerűség követelményével és az óvadék biztosítéki funkciójával is ellentétes az a felperesi álláspont, hogy alperes az óvadékot a felperes szerződésszegése esetén az abból eredő alperesi követelések biztosítására ne vehetné igénybe.

A kötbér mérsékléssel összefüggő kereseti kérelmet érintően alperes azt hangsúlyozta, hogy a felperes kereseti kérelme célja szerint arra irányult, hogy a 261.640.000 forint összegű igénybevett óvadék összegéből alperes fizessen a felperes részére 223.372.874 forint tőkeösszeget és járulékait. Ezzel szemben alperes álláspontja szerint az óvadék teljes összegének igénybevétele jogos volt, figyelemmel arra, hogy az alperes az óvadék összegéből, annak erejéig, azaz 261.640.000 forint összegig esedékes kötbérigényét elégítette ki. Jelen perben tehát az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a Pp. 215. §-ban foglaltak alapján a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátain belül abban a kérdésben foglalt állást, hogy a kötbér alperes által igénybevett 261.640.000 forint összege eltúlzottnak minősül-e. Alperes megjegyzi, hogy maga a felperes sem állította fellebbezésében, hogy ezen 2 évi bérleti díjnak megfelelő összeg eltúlzott. Csupán arra hivatkozott, hogy a jelen per tárgyát nem képező, a felszámolási eljárásban bejelentett, óvadékkal nem fedezett további kötbér követelés a hátralévő teljes bérleti időszak alapján eltúlzott. Ebből következik, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 252. § (3) és 253. § (3) bekezdés alapján erre irányuló fellebbezési kérelem hiányában az elsőfokú ítélet kötbérösszegezésére vonatkozó rendelkezését nem helyezheti hatályon kívül, és nem változtathatja meg. Alperes hangsúlyozza, hogy felperes a per tárgyát képező kötbér, azaz a 261.640.000 forintösszegezését nem kifogásolta. E körben alperes kifejezetten hivatkozott arra, hogy az értékcsökkenésként realizált kár, melyet jogfenntartással 411.000.000 forint összegben jelölt meg, továbbá a 2009. október 1-ig realizált elmaradt bérleti díjból eredő kár 340.618.264 forint összege - összesen 751.618.264 forint - jelentősen meghaladja az óvadék igénybevett 261.640.000 forint összegét.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, és azokból helytálló jogi következtetésre jutott a felperesi kereset elutasítását érintően.

A Fővárosi Ítélet táblája egyetértett az elsőfokú bíróság perbeli szerződés IX/32. IX/33. pontjába írt rendelkezéseinek az értelmezése körében kifejtett jogi érvelésével. E szerint a felek akaratának megfelelő ügylet tartalma - a megállapodás 32. és 33. pontjának összevetése - alapján a bérleti és az üzemeltetési szerződés 33. pontjában a felek kötbér kikötést rögzítettek, melynek célja volt a szerződő felek, így különösen a bérlő szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésre szorítása, a szerződésszegés szankcionálása, a bérbeadó kárenyhítési kötelezettségének elismerése mellett.

Mivel a Ptk. 246. § (1) bekezdésében szabályozott kötbér kikötésének nem feltétele a szóhasználat, a jogi minősítést pedig a felek akaratát határozza meg, így nincs jelentősége annak a felperesi fellebbezésben tett érvelésnek sem, hogy a szerződést szerkesztő jogászok tisztában voltak-e a kötbér és a kártérítési felelősség közötti különbséggel. A kötbér, mint az egyik legfontosabb kötelembiztosíték célja egyrészt, hogy a kötelezettet a szerződésben vállalt

kötelezettség teljesítésére ösztönözze, másrészt, hogy mentesítse a jogosultat a kötbérrel szankcionált szerződésszegéssel okozott kár bekövetkezésének és összegének bizonyítása alól. Helytállóan utalt ezért az elsőfokú bíróság arra, hogy a felek szerződéses akaratát tükröző kötbérikötés jóerkölcsbe és jogszabályba ütközőnek sem tekinthető. A jóerkölcs a társadalom általános értékítélete, a szerződéses szabadságnak állít korlátot arra az esetre, ha a szerződés tiltott cél elérését szolgálná, illetve, ha a megállapodás jóerkölcsbe ütközése, etikátlansága nyilvánvaló. A perbeli esetben alperes először a felperesi társaság érdekkörébe tartozó eladóval adásvételi, majd felperessel határozott időre, mintegy tíz évre szóló bérleti és üzemeltetési szerződést kötött. Alperes a perben elhangzott tanúvallomásokból is megállapíthatóan üzleti, befektetési céllal vásárolta meg az ingatlant annak reményében, hogy tőle azt a felperes, mint bérlő, határozott időtartamra, tíz évre szólóan bérebe veszi. Ebből következően a szerződés IX/32. és IX/33. pontjának rendelkezései nem szolgálták tiltott cél elérését, és nem sértették a társadalom értékítéletét sem azzal, hogy a bérbeadó részéről a bérlőnek felróható okból történő felmondást a még hátralévő bérleti díj megfizetésével szankcionálták.

Mivel a biztosítékként alperes óvadékszámlijára helyezett összeg a bérleti díj és egyéb kötelezettségek elmulasztása esetére is igénybe vehető volt, így megalapozottan vont következtetést az elsőfokú bíróság arra nézve is, hogy a megállapodás VI/9. pontja szerint letétbe helyezett, a még fennálló bérleti díj tartozás levonása után fennmaradó összegből az alperes jogszerű kötbér igénye kielégíthető volt. Ily módon nem maradt az alperesnek olyan fel nem használt óvadék a számláján, amely a felperes felé elszámolási kötelezettséget keletkeztetne.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel arra mutat rá, hogy a keresettel érvényesített jog körében csak azt vizsgálhatta, hogy a felek szerződése szerint óvadékszámlijára elhelyezett, és az alperes által igénybevett kötbér összege eltúlzottnak tekinthető-e, avagy sem. A jelen perrel érintett körben nem volt lehetőség az alperes által a felperes felszámolási eljárásában hitelezői igényként bejelentett alperesi kötbérigény felülvizsgálatára. A másodfokú bíróság nem látott indokot továbbá - az elsőfokú bírósággal egyetértésben - az alperes óvadékszámlijára letétbe helyezett kötbér csökkentésére sem. A kötbér mérséklésére irányuló felperesi igény elbírálásánál az elsőfokú bíróság kellő súllyal értékelte a szerződés megkötésekor fennálló körülményeket, a szerződésszegés súlyát, és a másodfokú bíróság sem talált olyan, a felróhatóságot enyhébben megítélhetővé tevő körülményt, amely lehetőséget biztosított volna a kötbér mérséklésére.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - lényegében helytálló indokaira figyelemmel - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárással felmerült perköltségét maga viseli, ennek során köteles megfizetni az államnak a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés c) pontjában biztosított

illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (4) bekezdésében meghatározott mértékű másodfokú eljárási illetéket. Az alperes másodfokú perköltségét pedig megtéríteni tartozik a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján. A Fővárosi Ítéltábla az alperes másodfokú eljárásbeli - általános forgalmi adót is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból eredő perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló, módosított 32/2003. (VII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5) és (6) bekezdései, valamint a 4/A. § alapján határozta meg.

Budapest, 2011. június 29.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági ügyintéző