



Fővárosi Ítéltábla
mint másodfokú bíróság
1.Mf.31.167/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság a Dr. Horváth Z. Péter Ügyvédi Iroda (Cím6, ügyintéző dr. Horváth Z. Péter ügyvéd) által képviselt **Felperes1** (Cím5) **felperes**, a dr. Kapi Eszter jogtanácsos által képviselt **Alperes1** (Cím1) **alperes** ellen **kollektív munkaügyi vita** iránt indított perben a Fővárosi Törvényszék 14.M.70.469/2020/16. számú ítélettel szemben felperes által 17. sorszám alatt – benyújtott fellebbezés folytán tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg alperes részére 12.000 (tizenkétezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás

[1] A Budapesti Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint átadó és alperes jogelődje, a alperes1. mint átvevő munkáltató, valamint felperes mint átadó munkáltatónál működő üzemi tanács között 2016. november 11-én létrejött a „*Megállapodás munkáltató személyében bekövetkező változásról*” elnevezésű megállapodás. A megállapodás III. fejezet 5. b) alpontjában az szerepel, hogy „*az átadó munkáltató tulajdonában lévő bérlakások bérleti szerződésai a vagyonmegosztás után is érvényben maradnak függetlenül attól, hogy – egyes bérlakást magába foglaló ingatlanoknak az átvevő munkáltató tulajdonába kerülésére tekintettel – a bérbeadó személyében változás következik be. Mind az átadó, mind pedig az átvevő munkáltatónál rendelkezésre álló szolgálati bérlakások bérlői tovább használhatják a részükre kiutalt lakást – munkaviszonyuk megszűnéséig, illetve szerződésszegésre okot adó*

felmondásig – attól függetlenül, melyik munkáltatóval állnak munkaszerződésben. Az érintett bérlők munkaviszonya megszűnésének időpontjáról a munkaviszony megszűnését követő 15 napon belül átadó és átvevő munkáltató kölcsönösen kötelesek egymást értesíteni.”

[2] Az alperes 2019. január 21.-i keltezésű felmondásával – az egyik érintett ingatlan tekintetében – Bérlől bérlőnek a bérleti szerződését indok feltüntetése nélkül meg kívánta szüntetni: „A bérbeadói pozícióban álló Alperes1 a Szerződést jelen jognyilatkozat útján, rendes felmondással 2019. május 31. napjára ezúton felmondja”.

A felperes keresete, az alperes ellenkérelme

[3] A felperes 2019. január 30. napján keresetett terjesztett elő, melyben kérte a bíróságot, hogy állapítsa meg, hogy az átvevő munkáltató a jogutódlási megállapodás III. fejezet 5. b) alpontját megsértette azzal, hogy Bérlől bérlőnek a bérleti szerződését indok feltüntetése nélkül meg kívánja szüntetni. Hivatkozott arra, hogy a peres felek között létrejött megállapodás III. fejezet 5. b) pontjában rögzítésre került, hogy mind az átadó, mind az átvevő munkáltatónál rendelkezésre álló szolgálati bérlakások bérlői tovább használhatják a részükre kiutalt bérlakást – munkaviszonyuk megszűnéséig, illetve szerződésszegésre okot adó felmondásig – attól függetlenül, hogy melyik munkáltatóval állnak munkaszerződésben.

[4] Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Hivatkozott arra, hogy a Megállapodás 3. fejezetének 5. b) alpontja nem zárja ki a bérleti szerződések felmondását, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:213 § (3) bekezdése lehetővé teszi, hogy bármelyik fél rendes felmondással megszüntesse a bérleti szerződést. Előadta továbbá, hogy Bérlől munkavállaló szerződésszegésével (szennyvízbekötés, lomok felhalmozása) okot adott a felmondásra, a bérleti szerződését az alperes azonnali hatályú felmondással is megszüntethette volna. A korábbi bérbeadó, a Alperesi bérbeadól is fontolóra vette a bérleti szerződés felmondását, arra való tekintettel, hogy a bérlő több esetben fizetési kötelezettségének sem tett eleget, valamint építési engedély nélkül végzett építési tevékenységet. Alperes méltányosan járt el, mivel a rendes felmondás a bérlő számára a hosszú felmondási idő miatt kedvezőbb konstrukció.

Az elsőfokú bíróság döntése

[5] A Fővárosi Törvényszék 2021. április 23. napján 14.M.70.469/2020/16. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 36.000 forint eljárási illetéket és 15 napon belül alperes részére 30.000 forint perköltséget.

[6] Az elsőfokú bíróság ítélete tartalmazta, hogy a perben a bíróságnak az előterjesztett kereseti kérelem alapján azt kellett vizsgálnia, hogy a Alperesi bérbeadó1, mint a felperes és az alperes jogelődje között megkötött „Megállapodás munkáltató személyében bekövetkező változásról” szóló megállapodás III. fejezetének 5. b) alpontjában foglaltakat megsértette-e az alperes azzal, hogy Bérlő1 bérleti szerződését felmondta.

[7] Az elsőfokú bíróság a Megállapodás peresített pontjának szövegezéséből és a jogutódlási megállapodást szövegező egyéb érdekelt2, valamint a jogutódlási tárgyalások folyamán a Cég1 képviselőjeként eljáró egyéb érdekelt1 tanú nyilatkozataiból azt állapította meg, hogy a bérlőkkel kötött bérleti szerződések felmondhatóak voltak, a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem szegte meg az alperes a Megállapodás hivatkozott pontját, mivel a bérleti szerződések - így Bérlő1 bérleti szerződése is - felmondható volt. Az a kérdés, hogy a felmondás jogszerű volt-e vagy nem, az pedig már az általános hatáskörű bíróság hatáskörébe tartozott.

A felperes fellebbezése, az alperes fellebbezési ellenkérelme

[8] A felperes 2021. június 15. napján 17. sorszám alatt fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a másodfokú bíróság az ítéletet változtassa meg és a felperes keresetének adjon helyt. Perköltségigényt terjesztett elő.

[9] Hivatkozott arra, hogy a felperes sem állította azt, hogy a felmondás általában véve nem volt lehetséges. A tanúk akként nyilatkoztak, hogy biztosítani akarták a felmondás lehetőségét az egyedi bérleti szerződéseknek megfelelően, ezért került bele a korlátozó rendelkezés. Ezen korlátozó rendelkezéseket pedig – miszerint a munkavállaló munkaviszonyának megszűnése miatt vagy szerződésszegésre okot adó felmondásra van lehetőség – az alperes megszegte. Ezt támasztja alá a jogutódlási megállapodás, a felmondás és maga a Cég3 és Bérlő1 között 1985. június 1-jén megkötött bérleti szerződés is. Alperes a bérleti szerződés 9. pontjában megjelölt felmondási okok közül egyet sem valószínűsített/jelölt meg a felmondásban.

[10] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelen jogi következtetést vont le, amikor megállapította, hogy a felmondás lehetséges volt, annak jogszerűségének vizsgálata pedig az általános hatáskörű bíróság feladata. Ezen megállapítás iratellenes is, mivel előzőleg azt mondta ki, hogy a felmondás lehetséges a bérleti szerződés rendelkezései szerint, majd ezt követően arról rendelkezik, hogy a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelőségét nem vizsgálja.

[11] Hangsúlyozta, hogy nem a felmondás jogszerűségének vizsgálatát kérte jelen perben, hanem annak megállapítását, hogy a Jogutódlási megállapodás 5.b) pontja került megsértésre azzal, hogy a bérleti szerződés felmondása nem tartalmazza azon hivatkozásokat, amelyeket a jogutódlási megállapodás megkövetel a bérleti szerződések felmondásától. Az elsőfokú bíróság ebben a körben viszont nem alakított ki álláspontot, így nem döntött a keresetről. A kereseti kérelem arra irányult, hogy állapítsa meg a szerződés megszegését, amely szerződésszegés abban nyilvánult meg, hogy a felmondás nem tartalmazta a hivatkozott feltételek egyikét sem. Tehát vizsgálnia kellett volna a bíróságnak a felmondás tartalmát, hogy tartalmazta-e a meghatározott feltételekre való hivatkozást.

[12] Úgy nyilatkozott, hogy fenntartja a Ptk. 6:6. § (1) bekezdésére, 6:94. § (1) bekezdésére 6:88. § (1) bekezdésére, 6:108. § (1) bekezdésére és 6:137. §-ára való hivatkozását. A felek között az alakiság megsértésével közölt felmondás érvénytelen, így semmis. Álláspontja szerint a felmondási nyilatkozat vizsgálata elengedhetetlen a keresetről történő döntéshez. Előadta, hogy a felmondás szövegezéséből önmagában megállapítható, hogy a szerződésben rögzített követelményeknek nem tesz eleget. Ha az elsőfokú bíróság szerint lehetséges a felmondás, akkor vizsgálnia kellett volna, hogy a felmondás a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelel-e.

[13] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte a fellebbezés elutasítását, a 16. sorszámú ítélet helyben hagyását. Perköltséget igényelt.

[14] Elsődlegesen kifogásolta, hogy a felperes fellebbezése nem tartalmazta az ítéletnek a fellebbezéssel támadott részét vagy rendelkezését.

[15] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tanúk és a Megállapodás szövegezése alapján helyes jogi következtetésre jutott, amikor megállapította, hogy az alperes nem szegte meg a Jogutódlási Megállapodás 5. b) pontját. A bérlő 1. kötött bérleti szerződés felmondható volt, ismételt hivatkozott arra, hogy a bérlő szerződésszegő magatartást tanúsított, a rendes felmondás számára kedvezőbb volt.

[16] Álláspontja szerint nem helytálló a felperes azon hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróság nem döntött a kereseti kérelemről, mivel a többször módosított végleges kereseti kérelem arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes megsértette a Jogutódlási Megállapodás 5.b) pontját azzal, hogy felmondta Bérlő 1. bérleti szerződését.

[17] Utalt továbbá arra, hogy alperes és a bérlő között lakás kiürítése és használati díjfizetés iránt peres eljárás van folyamatban, amelyben a polgári bíróság el fogja bírálni, hogy a bérlővel közölt felmondás jogszerű volt-e. A jelen perben a felmondás vizsgálata nem tartozik a munkaügyi bíróság hatáskörébe.

A másodfokú bíróság döntése és annak jogi indokai

[18] A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

[19] A másodfokú bíróság a fellebbezés elbírálása során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes, ezért azt a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

[20] Nem osztotta a másodfokú bíróság az alperes azon kifogását, hogy a felperes fellebbezése nem tartalmazta az ítéletnek a fellebbezéssel támadott részét vagy rendelkezését.

Utalva a BH2021.18. számú döntésre, a Pp. 110. § (3) bekezdésének megfelelő értelmezése (tartalom szerinti elbírálás elve) mellett a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy tartalma alapján a felperes fellebbezése az ítélet egésze ellen irányul.

[21] Nem fogadta el a másodfokú bíróság a felperes azon álláspontját, hogy iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felmondás lehetséges a bérleti szerződés rendelkezései szerint, majd ezt követően arról rendelkezett, hogy a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelőségét nem vizsgálja.

[22] Az elsőfokú bíróság a Megállapodás peresített pontjának szövegezéséből és a két tanú nyilatkozatából azt állapította meg, hogy a bérlőkkel kötött bérleti szerződések felmondhatóak voltak, a bérleti szerződésekben meghatározott feltételekkel. Ugyanakkor az, hogy az adott felmondás megfelelt-e a konkrét bérleti szerződésnek – tehát jogszerű volt-e – az általános hatáskörű bíróság hatáskörébe tartozó kérdés.

[23] A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a felperes ellentmondásosan nyilatkozott fellebbezésében, mivel egyszer azt adta elő, hogy nem a felmondás jogszerűségének vizsgálatát kérte jelen perben, ugyanakkor viszont úgy nyilatkozott, hogy a kereseti kérelem arra irányult, hogy „állapítsa meg a szerződés megszegését, amely szerződésszegés abban nyilvánult meg, hogy a felmondás nem tartalmazta a hivatkozott feltételek egyikét sem. Tehát vizsgálnia kellett volna a bíróságnak a felmondás tartalmát, hogy tartalmazta-e a meghatározott feltételekre való hivatkozást.”

[24] A felperes módosított kereseti kérelme arra irányult, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy alperes a jogutódlási szerződés 5. pont b) pontját megszegte azzal, hogy bérlő1. 2019. január 21. napán bérleti szerződés felmondását közölte, amely felmondásban a Bérlő1

részéről szerződésszegésre okot adó magatartásra nem hivatkozott, továbbá a felmondást Béről munkaviszonyának fennállása alatt közölte.

Nem fogadta el a másodfokú bíróság a felperes azon hivatkozását, hogy az elsőfokú bíróság ebben a körben nem alakított ki álláspontot, így nem döntött a keresetről.

[25] A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a konkrét felmondás jogszerűségének megítélése az általános hatáskörű bíróság hatásköre.

[26] A felperes fellebbezésében úgy nyilatkozott, hogy „Felperes maga is azt állította végig a per során, hogy nem a bérleti szerződések felmondásának kizárását tartalmazta a Jogutódlási Megállapodás 5.b) pontja, ahogy alperes próbált erre hivatkozni, hanem a bérleti szerződések felmondásának szabályait tartalmazta”.

[27] A Ptk. 6:63. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

[28] A bérleti szerződés egy külön kötelmi jellegű jogviszony, amely a bérbeadó és a bérlő között jön létre.

[29] A Ptk. 6:191. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát valamelyik fél egyoldalúan akkor módosíthatja, ha ezt a szerződésben kikötötték, vagy ha a felet erre jogszabály feljogosítja.

Tehát a bérleti szerződésben rögzített feltételeket – egyoldalú szerződésmódosítási jogosultság hiányában – a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel módosíthatják.

[30] A Ptk-ban szabályozott szerződésátruházás a szerződésből kilépő felet megillető, illetve terhelő jogok és kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő olyan átruházását jelenti, amely a jogviszony folytonosságának fennmaradása mellett a szerződésből kilépő és a szerződésbe belépő fél között jogutódlást eredményez. A szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető jogok és kötelezettségek változatlanok maradnak.

[31] Tehát önmagában attól, hogy a bérbeadó személyében jogutódlás következik be, attól még a jogelőd bérbeadó és a bérlők között kötött szerződési feltételek változatlan formában fennállnak. A jogelőd és jogutód bérbeadó esetleges bármifajta megállapodása – így például adott esetben a felmondási jog szűkítése, kizárása – nem válik automatikusan a konkrét bérleti szerződés részévé.

[32] A Ptk. 6:86. § (1) bekezdése szerint az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni.

[33] A Megállapodás szövegezéséből megállapítható, hogy a felek szándéka nem is irányult erre, mivel a megállapodás III. fejezet 5. b) alpontjában az szerepel, hogy „*az átadó munkáltató tulajdonában lévő bérlakások bérleti szerződése a vagyonmegosztás után is érvényben maradnak függetlenül attól, hogy – egyes bérlakást magába foglaló ingatlanoknak az átvevő munkáltató tulajdonába kerülésére tekintettel – a bérbeadó személyében változás következik be.*

[34] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy nem szegte meg az alperes a Megállapodás hivatkozott pontját, mivel a bérleti szerződések, - így Béről bérleti szerződése is - felmondhatóak voltak. Az a kérdés viszont, hogy a felmondás jogszerű volt-e vagy nem, az pedig már az általános hatáskörű bíróság hatáskörébe tartozik.

Záró rész

[35] A felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében viselni köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét. Az alperes költségjegyzék nyomtatványon 20.000 forint perköltséget igényelt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 4. §-a alapján. Figyelemmel arra, hogy a pertárgyérték nem állapítható meg, így a másodfokú bíróság a perköltséget az IM rendelet 4. §-a, 3. § (3), (5) és (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg. A kért perköltséget a bíróság mérsékelte, mivel az alperes az ellenkérelem időráfordítását nem részletezte. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a jogszabály által minimumként meghatározott díj arányban áll a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A másodfokú bíróság az összeg megállapítása során figyelembe vette a fellebbezés tárgyát és hogy mindössze egy nem túl terjedelmes beadvány került benyújtásra, amelyben nagyrészt a korábban előadottak kerültek ismételt megfogalmazásra.

[36] Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdése c) pontja és 46. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési illeték összege 48.000 forint, amelyet az alaptalanul fellebbező felperes köteles viselni. Figyelemmel arra, hogy a fellebbezési illetéket a felperes már lerőta, így további illetékfizetési kötelezettség a másodfokú eljárásban nem terheli.

[37] A fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálására a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján került sor.

[38] A fellebbezést a Pp. 365. § (2) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2021. október 7.

dr. Vajas Sándor s.k.
a tanács elnöke

dr. Kovács Edit s.k.
előadó bíró

dr. Kulicity Mária s.k.
bíró

