



Pécsi Ítéltábla

Gf.V.40.033/2024/11. szám

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Pálincás Gergely Péter ügyvéd (cím2)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

ügyvédi iroda (ügyintéző: dr. Szenthe Zsolt ügyvéd, cím4)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

felperes 51. sorszám alatt

A csatlakozó fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

alperes Pf. 3. sorszám alatt

A per tárgya:

szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

8.G.40.091/2023/50/I. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megállapítja, hogy a felperes és az alperes között a helység1 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú társasházi törzslapon és a helyrajzi szám1/helyrajzi szám2 helyrajzi számú társasházi külön lapokon nyilvántartott, természetben cím3 alatti ingatlan (Vásárcsarnok) határozott időtartamú bérlete tárgyában 2005. január 26. napján létrejött bérleti szerződésnek a felperes és az alperes által 2012. június 15. napján megkötött módosítása (II. számú módosítás) érvénytelen.

A szerződést az ítélethozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja.

Kötelezi az alperest, hogy a fenti ingatlant harminc napon belül adja a felperes birtokába.

Kötelezi az alperest, hogy a birtokba adást követő tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek a 2024. július 1. napjától a birtokba adás napjáig terjedő időszakra naponta bruttó 49.673 (negyvenkilencezer-hatszázhetvenhárom) forint használati díjat.

Mellőzi a felperesnek elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 2.804.500 (kettőmillió-nyolcszáznegyezer-ötszáz) forint elsőfokú és 3.358.500 (hárommillió-háromszázötvennyolcezer-ötszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes helység1 Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaság. helység1 Város Önkormányzati vagyonát képezi a helység1, helyrajzi szám1. hrsz. alatti társasházi törzslapon, és a helyrajzi szám1/helyrajzi szám2 helyrajzi számú társasházi külön lapokon nyilvántartott cím3 alatti ingatlan (Vásárcsarnok). 2004. június 20. napján az ingatlan használatában, hasznosításra történő átadásban állapotott meg helység1 Város Önkormányzata tulajdonos a felperessel.
- [2] helység1 Város Önkormányzatának Képviselő-testülete határozata alapján a felperes és az alperes között 2005. január 26. napján bérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlan tekintetében, a 2005. február 1. napjától 2015. január 31. napjáig tartó 10 éves határozott időtartamra. A bérleti díj mértékét a felek a bérleti jogviszony első 5 évében, 2009. december 31-ig évi bruttó 10.000.000 forintban határozták meg, 2010. január 1-től a bérleti díjemeléssel állapotott meg. A felek megállapodtak abban is, hogy a bérlő a bérbeadóval előzetesen egyeztetve jogosult a bérleményen felújítási munkákat végezni, és ezeknek a számlával igazolt és bérbeadó által is elfogadott költségét az éves bruttó bérleti díj 75%-ának erejéig a bérleti díjba beszámítani. Rögzítették, hogy amennyiben a bérlő – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – jelentős összegű nagy beruházást eszközöl a bérleményen, úgy többévi bérleti díjjal szemben is megilleti az arányos rész beszámításának joga. A bérlő kötelezettséget vállalt, hogy a helyrajzi szám1/A/1 helyrajzi szám földszinti piac-csarnokot a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a bérleti szerződés megkötésekorin módon, a csarnok-piac funkcióját megőrizve üzemelteti.
- [3] A helység1 Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2012. márciusi ülésére beadott előterjesztés szerint az alperes kérelmet nyújtott be, amelyben a felperessel fennálló, a Vásárcsarnok üzemeltetésre kötött bérleti szerződés 20 évre történő meghosszabbítását kérte. Kérelmét azzal indokolta, hogy a Vásárcsarnok folyamatos fejlesztése és megújítása szükséges, amely cél érdekében konkrét beruházásokat kell végezni, azok megtérülési ideje hosszabb. A bérbeadó felperes a fejlesztési elképzelésekkel egyetértett, támogatta a beruházások megvalósítását és a bérleti szerződés meghosszabbítását.
- [4] helység1 Város Önkormányzata az 50/2012. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozatával a felperes és az alperes közötti, a Vásárcsarnok bérleti üzemeltetésére vonatkozó szerződés meghosszabbítását 20 évre, 2032. március 31. napjáig jóváhagyta.
- [5] A hozzájáruló határozatra figyelemmel a felek 2012. június 15. napján a perbeli ingatlanra megkötött bérleti szerződést módosították (II. számú módosítás) és megállapodtak abban, hogy a felek közötti 2005. február 1-én kezdődött és 2015. január 31. napján lejáratú bérleti szerződés 2032. március 31. napjáig tart. A felek a módosítás kapcsán a bérleti szerződést kiegészítették azzal, hogy rendkívüli felmondással élhet a bérbeadó akkor is, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti „átlátható szervezet”-nek, illetve azzal a bérlői nyilatkozattal, hogy a bérlő 2011. évi CXCVI. törvény szerint „átlátható szervezet”.

- [6] Az alperes beruházásainak elszámolására a felek közötti megállapodások alapján az azt követő években került sor, 2021. évet követően beruházás nem történt.
- [7] A felperes a Siófoki Járásbíróság előtt előterjesztett keresetében a 2005. január 26. napján a helységi Vásárcsarnok bérletére vonatkozó bérleti szerződés, illetve bérleti szerződés I. és II. számú módosításai érvénytelenségének megállapítását kérte jóerkölcsbe ütközés miatt, míg a bérleti szerződés II. számú módosításának érvénytelenségét jogszabályba ütközés miatt. Az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását nem kérte. A Siófoki Járásbíróság a keresetet 6.P.20.283/2023/6/II. számú ítéletével elutasította azzal, hogy a felperes jogainak megóvása érdekében az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonásával együtt előterjesztett érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésétől a felperes nincs elzárva, a megállapítási kereset előterjesztése kizárt.
- [8] A felperes keresetében a 2005. január 26. napján megkötött bérleti szerződés 2012. június 15. napján megkötött módosításának semmissége megállapítását kérte jogszabályba ütközésre hivatkozással. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság az alperest, hogy a perbeli ingatlant harminc napon belül adja a birtokába, a szerződést a határozathozatalig nyilvánítsa hatályossá és jövőre nézve szüntesse meg azzal, hogy a feleknek egymással szemben 2024. július 1. napjáig fizetési kötelezettségük nem áll fenn, 2024. július 1. napjától a bérleményt elhagyásáig pedig kötelezze az alperest, hogy fizessen meg felperesnek naponta bruttó 49.672,726 forint bérleti díjat. Kérte az alperes perkötségben történő marasztalását is.
- [9] Keresete jogi indokolásában arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés 2012. június 15-i módosítására jogszabályba ütköző módon került sor. Kifejtette, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 17.§ (1) bekezdése alapján a szerződésmódosítás új jogviszony létesítésének minősült. A 11/2012. (III.30.) hatályos helyi önkormányzati rendelet alapján pályáztatási eljárás kötelező lett volna, mert egy éven túli bérleti jogviszonyt kívánt létesíteni a szerződés a felek között, illetőleg a várható hasznosítási ellenérték nettó 10.000.000 forint felett volt. Az Nvtv. 11.§ (16) bekezdése, a 11/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelet, továbbá az azt megelőző időszakban hatályos 28/2003. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet is pályáztatási kötelezettségről rendelkezett, annak elmaradása miatt a szerződésmódosítás jogszabályba ütköző, illetve az 50/2012. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozat jogellenes. Előadta, hogy a pályáztatási eljárás kiírását alapvetően a köz érdeke indokolta, az, hogy adott piaci körülmények között, az adott ingatlan hasznosításáért a lehető legmagasabb értékhez jusson az önkormányzat vagy annak vagyonkezelő cége. A pályáztatás elmaradásával nem biztosítható, hogy a település a lehető legkedvezőbb feltételek mellett adja bérbe az ingatlanát. Előadta az is, hogy ő maga tévedésben volt a szerződés megkötésekor, hogy kell-e pályáztatni, illetőleg lehetséges-e a szerződés módosítása. Utalt arra, hogy a bérleti szerződés módosítása nem felel meg az Nvtv. 11.§ (10)-(11) bekezdésében írt tartalmi követelményeknek sem, illetve, hogy a szerződésre nem vonatkozik az Nvtv. 11.§ (16) bekezdése szerinti kivétel. A beruházásokra vonatkozó felek közötti elszámolás tekintetében úgy nyilatkozott, hogy a 2018., 2019., 2020. évi beruházásokat a bérleti díjban elszámolták, 2021. után nem történt új beruházás.
- [10] Az alperes alaki védekezésében az eljárás megszüntetését kérte arra hivatkozva, hogy a Siófoki Járásbíróság a 6.P.20.283/2023/6/II. számú jogerős ítéletével a keresetben érvényesített igényt érdemben jogerősen elbírálta, továbbá hatásköri kifogást terjesztett elő.
- [11] Érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását kérte előadva, hogy a szerződésmódosítás nem ütközik jogszabályba, másodlagosan pedig arra utalva, hogy a felperes saját felróható magatartására nem hivatkozhat a szerződés érvénytelensége kapcsán.
- [12] Kifogásolta, hogy a felperes nem jelölt meg olyan szerződéses rendelkezést, amely jogszabályba ütközne, kizárólag arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonosa nem tartotta be a rá irányadó eljárási rendet, ugyanakkor – álláspontja szerint – a szerződéskötésben

résztvevő felperes eljárási rendje irányadó a szerződés megkötésére. Arra hivatkozott, hogy a szerződéskötési folyamatban bekövetkezett szabálytalanság nem eredményezi a szerződésmódosítás semmisségét. Rámutatott, hogy a felperes jelen perben nem támadhatja az 50/2012. (IX. 29.) számú képviselő-testületi határozatot. Vítatta, hogy a szerződésmódosítás megkötésekor a 11/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelet lett volna irányadó, illetőleg, hogy versenyeztetési eljárásnak lett volna helye. Kiemelte, hogy a pályáztatás nem polgári jogi jogviszony, nincs jogszabályi rendelkezés, amely a pályáztatás elmaradása esetére a semmisséget kimondaná. Utalt arra, hogy a bérleti szerződés módosítása kifejezetten tartalmazza az Nvtv. által megkövetelt garanciális szabályokat. Hangsúlyozta, hogy a felperes a szerződésmódosítást követő 13 évvel később állítja, hogy az a közérdek sérelmét eredményezte, de nem állít anyagi, személyi érdeksérelmet. A Nvtv. 11.§ (16) bekezdés utolsó fordulata alapján – tekintettel arra, hogy a piac és Vásárcsarnok üzemeltetésével helyi önkormányzati feladatot lát el az alperes – arra hivatkozott, hogy a hasznosítás a versenyeztetés alól kivételt jelent.

- [13] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 952.500 forint elsőfokú perköltséget. Az alperes eljárás megszüntetése iránti kérelmét elutasította.
- [14] Alaptalannak találta az alperes eljárás megszüntetésére irányuló alaki védekezését és hatásköri kifogását is.
- [15] Megállapította, hogy az 50/2012. (III. 30.) képviselő-testületi határozat jogszerűségét a bíróság hatáskör hiányában nem vizsgálhatja.
- [16] A perben meghallgatott tanú tanú vallomását értékelve megállapította, hogy a tanú bemutatta a szerződésmódosítással kapcsolatos döntéshozatali mechanizmust.
- [17] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 200.§ (1), és 205.§ (1) és (3) bekezdéseinek ismertetése mellett kifejtette, hogy felek szerződésmódosítással kapcsolatos jogos érdekeit a szerződéskötést megelőző, képviselő-testületi előterjesztés, az annak indokaként szolgáló alperesi levelezés és mellékletei határozták meg, így a beruházás jellege, volumene, megvalósítását lehetővé tevő időszak és megtérülési idő terjedelme. Kifejtette, hogy a felperes a szerződéskötés lényeges körülményei tekintetében, a pályáztatás szükségessége tárgyában saját tévedésére hivatkozott, azonban a nyilatkozatai tartalmából nem következik, hogy azt az alperes okozhatta.
- [18] Megállapította, hogy az 50/2012. (III. 29.) képviselő-testületi határozat meghozatalának időpontjában helységi1 Város Önkormányzatának 28/2003. (VIII. 29.) számú rendelete volt alkalmazandó.
- [19] Rögzítette, hogy a szerződés megkötésekor a helységi1 Város Önkormányzata képviselő-testületének 11/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelete volt hatályban, amelynek hatálya kiterjedt a felperes által kezelt és üzemeltetett, a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanra is.
- [20] Ismertette a 11/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelet 10.§ c) pontját, 15.§ (1) (2) (5) (6) (12) és 16.§ (1) és (3) bekezdéseiben, valamint 31.§-ában foglalt, az önkormányzati üzleti vagyont e rendeletben meghatározott pályáztatás útján való hasznosításának szabályait.
- [21] Az 1959. évi IV. törvény 200.§ (2) bekezdése, 205.§ (2) bekezdése, 240.§ (1) és (2) bekezdése és az Alaptörvény 38. cikk (1) (4) és (5) bekezdései felhívása mellett utalt arra, hogy a nemzeti vagyon szabályozását az Nvtv. tartalmazza. A Nvtv. 1.§ (2) bekezdés a.) pontja alapján rögzítette, hogy nemzeti vagyonba tartozik: az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok. A Nvtv. 5.§ (1) bekezdése alapján pedig a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. Ismertette az Nvtv. szerződésmódosításkor hatályos 3.§ (1) 1/b., 4., 11., 17., 18., 19/b. pontjaiban írt értelmező

rendelkezéseket, a nemzeti vagyon kezelésének, hasznosításának Nvtv. 11.§-ába foglalt szabályait, köztük a Nvtv. 11.§ (16) bekezdését, továbbá a Nvtv. 17.§ (1) bekezdését.

- [22] Megállapította, hogy a Nvtv. 17.§ (1) bekezdése értelmében a Vásárcsarnok tekintetében megkötött bérleti szerződés meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősült, amely miatt az Nvtv. 11.§ (16) bekezdésének rendelkezései a szerződésmódosításra is irányadók. E felhívott jogszabályhely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében – figyelemmel a felhívott önkormányzati rendeletekben adott ellenérték fogalommeghatározásra és időtartamra – a hasznosításra való rendelkezés, ezáltal a hasznosítás csak versenyeztetés útján történhetett az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékarányossága mellett. Megállapította azt is, hogy a Nvtv. 11.§ (16) bekezdésének utolsó fordulatának kivételszabálya az alperes vonatkozásában nem alkalmazható.
- [23] Utalt rá, hogy a felek közötti bérleti szerződés 15 évet meghaladóan teljesítésbe ment, arra azonban, hogy a szerződés(módosítás) azért sem felel meg az Nvtv. rendelkezéseinek, mivel 15 évet meghaladó időtartamra kötötték, a felperes csak a jogi indokainak kiegészítése körében hivatkozott, keresetváltoztatást nem terjesztett elő, emiatt e körben a szerződésmódosítás érvényességét nem vizsgálta.
- [24] Az 1959. évi IV. törvény 4.§ (4) bekezdésére figyelemmel ugyanakkor kifejtette, hogy az az elv, hogy saját felróható magatartásra előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat, megelőzi az érvénytelenséghez fűződő érdekek érvényesülését is, ez az oka annak, hogy nem hivatkozhat senki eredményesen olyan semmisségre, amelynek okát felróható magatartásával éppen maga idézte elő (BDT.2005.1202.). Utalt arra, hogy a felperes sem vitatta a felróható magatartását, a saját tévedésére hivatkozott a pályázat elmaradása tekintetében, és arra, hogy ezt a pályázati kötelezettséget az alperesnek is fel kellett volna ismernie. Megállapította, hogy a pályázati kötelezettség elmulasztása miatti szerződés érvénytelensége esetén a felperes a szerződéses kötelelem alól szabadulna. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti szerződés perben támadott módosításának érvénytelensége nem állapítható meg.
- [25] A szerződéskötést megelőző pályáztatási szabályok megsértésével kapcsolatosan kialakult bírói gyakorlat körében részletesen ismertette a BH.2001.384., BDT.2018.3837., BDT.2009.2004., BDT.2006.1450., BH.2012.220., EBH.2004.1117. számú döntéseket.
- [26] Kifejtette, hogy a felek az 1959. évi IV. törvény 240.§ (1) bekezdésének alkalmazásával egybehangzóan és kölcsönösen kinyilvánították akaratukat, hogy a bérleti szerződés időtartamát meghosszabbítják, ezáltal az Nvtv. 17.§ (1) bekezdése értelmében új szerződést kötöttek, függetlenül annak elnevezésétől.
- [27] Az Nvtv. 15.§-ának azzal a rendelkezésével kapcsolatban, hogy a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis, kifejtette, hogy a pályázat szerződéskötést megelőző, a szerződő fél kiválasztására irányuló versenyeztetési eljárás közjogi aktus. A pályáztatás közjogi jellegű kötelezettsége a felperes tulajdonosát, a helységi Város Önkormányzatát terhelte. A szerződés érvénytelenségét illetően jelentősége van annak, hogy a felhívott pályáztatási kötelezettséget meghatározó jogszabály a pályázat elmaradásának esetére az érvénytelenség jogkövetkezményét kimondja-e. A szerződés érvénytelensége nem állapítható meg a szerződéskötést megelőzően szükséges pályáztatási szabályok megsértése, elmaradása miatt, ha ehhez nem fűződik a semmisség jogkövetkezménye. Az Nvtv. 15.§-a a szerződéshez és annak rendelkezéseire fűzi a semmisség jogkövetkezményét, amennyiben nem felelnek meg az Nvtv. rendelkezéseinek, a pályázat elmaradásához, illetőleg a pályázati szabályok megsértéséhez kifejezett rendelkezést nem tartalmaz. Megállapította, hogy a felek által hivatkozott pályáztatási eljáráshoz kapcsolódó jogszabályok nem polgári jogi jogviszonyt szabályoznak, hanem egy speciális közigazgatási jogi eljárási rendszert határoznak meg, amely a szerződést kötő felek polgári

jogi jogviszonyán kívül esik, nincs olyan polgári jogi jogviszonyt szabályozó rendelkezés, amelyben a pályáztatási eljárás elmulasztásához az érvénytelenség jogkövetkezménye kapcsolódna. A felperestől elvárható volt, hogy a saját, tulajdonosa által meghatározott eljárásrendet betartsa és betartassa az önkormányzati vagyon hasznosítása során. A szerződésmódosításhoz helységi Város Önkormányzata hozzájárulását adta, illetőleg a hivatkozott jogszabályok – az értékhatár, illetőleg a szerződés időtartamára figyelemmel szükséges – pályáztatási kötelezettség elmaradásához szankciót nem fűztek. Nem állapítható meg ezért, hogy a pályáztatás elmaradása a szerződésmódosítás érvénytelenségét okozta, erre az esetre a jogalkotó szándéka a szerződés ügyleti hatályának megszüntetésére nem terjedt ki.

- [28] A pervesztes felperest a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes által felszámított az ügyvédi díjmegállapodás szerinti 750.000 forint + áfa perköltség megfizetésére.
- [29] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését, valamint az alperes perköltségben való marasztalását kérte.
- [30] Változatlanul fenntartotta azt az érvelését, hogy a II. számú szerződésmódosítás a versenyeztetési eljárás elmaradása miatt semmis. E körben hivatkozott az elsőfokú ítéletben is felhívott EBH 2004.1117. számú döntésre.
- [31] Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság tanúl tanú vallomását ítélete alapjául tette, utalva arra, hogy a tanú nem tudott pártatlanul nyilatkozni, mert az ő polgármestersége alatt született a keresettel támadott, jogszabálysértő szerződésmódosítás.
- [32] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 341.§ (1) bekezdését sértve nem vette figyelembe az a hivatkozását, hogy a szerződésmódosítás azért is megsértette a Nvtv. rendelkezéseit, mert 15 évet meghaladó időtartamra kötötték. Álláspontja szerint a jogi indokolásban hivatkozottak is a kereset részét képezik, ezért azt is vizsgálnia kellett volna az elsőfokú bíróságnak, és meg kellett volna állapítania, hogy a szerződésmódosítás a versenyeztetési eljárástól függetlenül is érvénytelen. A Kúria 1/2005. (VI. 15.) PK véleményére és a Kúria 2/2010. (VI. 28.) PK véleményére hivatkozva kifejtette, hogy a szerződésmódosítás nyilvánvaló semmisségét az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna észlelnie.
- [33] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését kérte.
- [34] Hangsúlyozta az elsőfokú ítéletnek az 1959. évi IV. törvény 4.§ (4) bekezdésével kapcsolatban kifejtett helyes indokait, illetve azt, hogy a Nvtv. 15.§-a a pályázat elmaradásához nem fűzi a semmisség jogkövetkezményét, a felhívott alacsonyabb szintű jogszabályok pedig nem polgári jogviszonyokat szabályoznak, hanem speciális közigazgatási jogi eljárási rendszert, az ilyen jogszabályokba ütközés pedig fő szabály szerint nem eredményezi valamely szerződés érvénytelenségét.
- [35] tanúl tanú vallomását véleménye szerint helyesen értékelte az elsőfokú bíróság.
- [36] A bérleti szerződés 15 évet meghaladó időtartama kapcsán arra hivatkozott, hogy arra nem utalt a felperes keresetének jogi indokai között. Hivatkozott arra, hogy kereseti előadás hiányában az alperes sem terjeszthetett elő e körben ellenkérelmet, így annak másodfokú eljárásban való figyelembevétel a jogvita elbírálását egyfokúvá tenné. Érdemben arra hivatkozott, hogy az Nvtv. 11.§ (1) bekezdése 2012. június 15-én semmilyen korlátozást nem tartalmazott a bérleti szerződés időbeli hatályát illetően, a korlátozó rendelkezés csak 2012. június 30-án lépett hatályba, így az a keresettel támadott szerződésre nem irányadó.
- [37] Az alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a javára megítélt perköltség 2.857.500 forintra történő felemelését kérte, mert a perköltség felszámítás

alapjául szolgáló ügyvédi megbízási szerződésben az alapdíj mellett 750.000 forint + áfa sikerdíjat és 150.000 forint + áfa tárgyalásonként járó munkadíjat is kikötöttek, és az elsőfokú bíróság öt tárgyalást tartott, ezeket azonban a perköltség meghatározása során az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

- [38] A csatlakozó fellebbezéssel érintett részben a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és fellebbezése teljesítését kérte.
- [39] A fellebbezés megalapozott, a csatlakozó fellebbezés nem megalapozott.
- [40] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 370.§ (1) bekezdése értelmében a (2) és (4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a Pp. 371.§ (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. A Pp. 371.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében a fellebbezésben fel kell tüntetni határozott kérelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését, vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül, a d) pont szerint pedig meg kell jelölni azt az anyagi, illetve eljárási jogszabálysértést, amelyre a fellebbező a fellebbezését alapítja, kivéve, ha a felülbírálati jogkör gyakorlásának nem feltétele a jogszabálysértés. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a felperes és az alperes által megjelölt körben gyakorolta, az ebben a körben megjelölt jogszabálysértéseket, és a jogszabálysértés megjelölt indokait vizsgálta.
- [41] A tanú tanúvallomására alapított ítélelhozatalt alaptalanul sérelmezte a felperes a fellebbezésében. A tanú kihallgatását az alperes indítványozta a perben (19. jkv. 5., 6.o.). A magát elfogulatlannak valló tanú a szerződéskötés és a módosítás indokait és a döntési folyamatot ismertette. A perbeli jogkérdés – a szerződésmódosítás jogszabályba ütközése – megítélését a tanú vallomása érdemben nem befolyásolta, nem a tanú vallomása, hanem az irányadó jogszabályok betartásának vizsgálata szolgált az elsőfokú ítélet alapjául.
- [42] Nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság azzal sem, hogy keresetváltoztatás hiányában nem vizsgálta a keresettel támadott szerződésmódosítás jogszabályba ütközés miatti semmisségét abból az okból, hogy azt 15 évet meghaladó időtartamra kötötték.
- [43] A felperes a keresetében II. számú szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapítását arra hivatkozva kérte, hogy a jogszabályok által előírt versenyeztetési eljárás a szerződéskötést megelőzően elmaradt. Jogi érvelésében hivatkozott a Nvtv. 11.§ (6) bekezdésére, amely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján lehet, valamint a 11/2012. önkormányzati rendelet 15.§ (5) bekezdésére előadva, hogy egy éven túli bérbeadás esetén, és a 16.§ (1) bekezdésére, amely szerint nettó 10.000.000 forint várható hasznosítási ellenérték felett a pályáztatási eljárás kötelező.
- [44] Arra, hogy a Nvtv. 11.§ (10) bekezdés (2012. június 30-tól hatályos) rendelkezésének – amely szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette – sem az alperessel megkötött bérleti szerződés, sem annak módosítása nem felelt meg, az alperes 35. sorszámú ellenkérelem változtatására előterjesztett 38. sorszámú iratában hivatkozott először azt állítva, hogy az alperessel kötött bérleti szerződés és annak módosítása nem felel meg a követelményeknek, így nem lehet vagyonhasznosítási szerződésnek tekinteni.
- [45] A Pp. 7.§ (1) bekezdés 12. pontja szerint keresetváltoztatás: ha a fél a keresetével – ideértve a vizontkeresetet és beszámítást is – összefüggésben előadott korábbi a) jogállításhoz képest

eltérő vagy további érvényesíteni kívánt jogot állít, vagy b) kérelméhez képest a kérelem, illetve annak valamely része összecszerűségét vagy tartalmát megváltoztatja, vagy további kérelmet terjeszt elő;

- [46] A jogszabályba ütközés miatti semmisség megállapítása iránti keresetben meg kell jelölni, hogy a felperes álláspontja szerint a szerződés mely jogszabályi rendelkezésbe ütközik. A kereset alapját képező jogszabálysértések megjelölésének bővítése további érvényesíteni kívánt jog, a kereset megváltoztatásának minősül, azzal a fél a kérelme tartalmát változtatja meg.
- [47] A Pp. 185.§ (1) bekezdése szerint a perfelvétel során keresetváltoztatásnak akkor van helye, ha a megváltoztatott kereset ugyanabból vagy – ténybeli és jogi alapon – összefüggő jogviszonyból ered, mint a korábbi kereset. A (2) bekezdés alapján a keresetváltoztatást tartalmazó nyilatkozatot a keresetlevélre vonatkozó szabályoknak megfelelő tartalommal kell megtenni.
- [48] A felperes a 38. sorszámú előkészítő iratában fenti nyilatkozatát nem a keresetlevélre vonatkozó szabályoknak megfelelő tartalommal terjesztette elő, hanem az alperes 35. sorszámú ellenkérelem változtatására tett nyilatkozatként, nem kérte a szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapítását a Nvtv. 11.§ (10) bekezdésbe ütközés miatt, nem sértett ezért jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor azt nem tekintette keresetváltoztatásnak, ennek megfelelően nem vizsgálta az abban megjelölt jogszabálysértés megalapozottságát sem.
- [49] Megalapozott ugyanakkor az a fellebbezési hivatkozás, hogy a versenyeztetési eljárás elmaradása miatt a szerződés II. módosítása jogszabályba ütközés miatt semmis.
- [50] A Nvtv. 17.§ (1) bekezdése értelmében e törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik. Az e törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződések időtartamának e törvény hatálybalépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül. A Nvtv. 17.§-hoz fűzött indokolás szerint „kimondja a törvény, hogy a szerződések időtartamának a törvény hatályba lépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül, így az már nem tekinthető szerzett jognak. A jogalkotó szándéka ennek a rendelkezésnek a rögzítésével az, hogy a törvény hatályba lépését követően lejáró szerződéseket ne lehessen automatikusan meghosszabbítani a régi tartalommal, hanem már az új törvényi rendelkezések szerint kelljen a szerződést új tartalommal megkötni. Így nem kerülhetők meg a törvényi előírások folyamatos időhosszabbításokkal”.
- [51] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a per tárgyát képező szerződésmódosítás új szerződésnek minősült, amelyre a fentiek értelmében a Nvtv. szerződéskötéskor hatályos szabályai irányadóak voltak.
- [52] Téves azonban az a megállapítás, hogy a felek által hivatkozott pályáztatási eljáráshoz kapcsolódó jogszabályok nem polgári jogi jogviszonyt szabályoznak, hanem egy speciális közigazgatási jogi eljárási rendszert határoznak meg, amely a szerződést kötő felek polgári jogi jogviszonyán kívül esik, és nincs olyan polgári jogi jogviszonyt szabályozó rendelkezés, amelyben a pályáztatási eljárás elmulasztásához az érvénytelenség jogkövetkezménye kapcsolódna.
- [53] Az alperes által nem vitatott tényállás szerint a II. szerződésmódosítás megkötése előtt pályázat kiírására nem került sor annak ellenére, hogy a Nvtv. 11.§ (6) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján lehetett.
- [54] helység1 Város Önkormányzata Képviselő-testületének a szerződéskötéskor hatályos 11/2012. önkormányzati rendelet 15.§ (5) bekezdése alapján egy éven túli bérbeadás esetén,

16.§ (1) bekezdése szerint nettó 10.000.000 forint várható hasznosítási ellenérték felett a pályáztatási eljárás kötelező volt.

- [55] A Nvtv. 15.§-a pedig kimondta, hogy a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.
- [56] Az 1959. évi IV. törvény 200.§ (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis az a szerződés is, amelyet jogszabály által előírt kötelező eljárás mellőzésével kötöttek. Ettől eltérő eset az, ha a pályázati eljárást nem mellőzték, de nem tartották be a pályáztatási szabályokat. A pályáztatási szabályok megsértése önmagában – ha az annak alapján létrejött szerződés tartalma, az abban vállalt feltétel nem ütközik jogszabályba – nem eredményezi a szerződés semmisségét. A pályázat a szerződés megkötését megelőző, a szerződő fél kiválasztására irányuló versenyeztetési eljárás. A szerződéskötést megelőző eljárást a Polgári Törvénykönyv diszpozitív szabályai tartalmazzák. A pályázat kiírása ajánlattételre való felhívásnak minősül. A szerződéskötésre irányuló ajánlat megtételével és az ajánlat elfogadásával összefüggő eljárásnak abból a szempontból van jelentősége, hogy ennek során létrejött-e a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése (EBH2004.1117.).
- [57] Ezt az értelmezést támasztja alá az is, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:74.§-a [Felhívás ajánlattételre versenyeztetési eljárásban] a szerződéskötés különös formáit tárgyaló rendelkezések körében határozza meg azokat a polgári jogi szabályokat, amelyek a versenyeztetési eljárás keretében létrehozott szerződések megkötését érintik.
- [58] A jelen perben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény nem tartalmazott a versenyeztetési eljárás keretében létrehozott szerződések megkötését érintően ilyen külön szabályokat, a fentiek alapján azonban nem kétséges, hogy a szerződéskötést megelőző versenyeztetési eljárás előírása nem közjogi, hanem polgári jogi szabály.
- [59] Ennek megfelelően mondta ki a BH2012.220. számú eseti döntésben a Kúria, hogy a szerződés önkormányzati rendelet polgári jogi jogviszonyt szabályozó olyan kötelező rendelkezésébe való ütközése esetén, amely lényegi módon szabályozza a jogviszony létrejöttével kapcsolatos eljárást, a képvisleti jogosultságot, a szerződés tartalmát vagy egyéb lényeges körülményeket, anélkül is lehetőség van az érvénytelenségének a megállapítására, hogy maga a jogszabály ezt a szankciót fűzné a megsértéséhez. A döntés indokolása szerint a felperes önkormányzat – magasabb szintű jogszabály felhatalmazása alapján megalkotott – vagyonszerződés olyan jogszabály, amely részben polgári jogi jogviszonyokat is szabályoz. Nem helytálló ezért az a megállapítás, hogy ha a polgári jogi szerződés a rendelet, mint közigazgatási jogi norma sérelmével jár, akkor csak abban az esetben állapítható meg a szerződés, vagy egy részének a semmissége, ha a jogszabály a megsértéséhez kifejezetten ezt a szankciót fűzi. Ez a jogértelmezés ahhoz vezetne, hogy egy önkormányzati rendelet – vagy akár egyéb jogszabály – kötelező rendelkezéseinek a megsértése polgári jogi jogkövetkezmények nélkül maradna.
- [60] Az elsőfokú ítélet indokolásában hivatkozott alábbi eseti döntések a perbelitől eltérő tényállások mellett – nem a szerződéskötést megelőző kötelező versenyeztetési eljárás elmaradásával összefüggésben – születtek. A BDT2005.1202. számú döntésben az eladó ÁVÜ irányában fennállott bejelentési kötelezettségének elmaradása miatt hivatkoztak semmisségre. A BDT2006.1450. számú döntés szerint a jogosulatlan pénzügyi tevékenység bűncselekménye miatti elítélés sem eredményezi szükségképpen a szerződés polgári jogi semmisségét. A BDT2009.2004. döntésben a bérleti szerződés érvénytelenségére a tulajdonos önkormányzat jóváhagyásának hiánya miatt hivatkoztak. A BDT2018.3837. döntésben az alperes arra hivatkozva terjesztett elő érvénytelenségi kifogást, hogy a szerződés

megkötéséhez az önkormányzati rendelet szerint a közgyűlés előzetes döntésére lett volna szükség.

- [61] Nem értett egyet a másodfokú bíróság adott ügyben az 1959. évi IV. törvény 4.§ (4) bekezdése alkalmazhatósága kérdésében az elsőfokú ítélet (76)-(78) bekezdéseiben kifejtett indokokkal sem.
- [62] A jogszabályba ütközés miatt semmis szerződések esetében a jogalkotó szándéka arra irányult, hogy az ilyen szerződés ne válthasson ki joghatást. A BH1994.362. döntés értelmében szerződés jogszabályba ütköző voltából fakadó semmisség jogkövetkezményének alkalmazásánál nincsen jelentősége a semmisségi ok bekövetkezésével kapcsolatos felróhatóságnak. A döntés indokolásában a Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy a szerződésnek a jogszabályba ütköző voltából fakadó semmissége olyan szigorú jogkövetkezmény alkalmazását vonja maga után, amelynek érvényesülése kapcsán nincs jelentősége annak, hogy a szerződő felek melyikének róható fel, vagy egyáltalán felróható-e bármelyik félnek a semmisségi ok bekövetkezése. A hivatkozott szigorú szabály önmagában is kizárta teszi azt, hogy a bíróság mérlegelje a feleknek a szerződéskötéskor tanúsított magatartását.
- [63] A szerződés tartalmát a felek csak a jogszabályi keretek között határozhatják meg szabadon. A jogszabály tiltó rendelkezésébe ütköző szerződés általában semmis. A semmis szerződés jogkövetkezménye, hogy az a megkötésétől kezdődő hatállyal (ex nunc) érvénytelen. A szerződés semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat, nincs szükség külön eljárásra ennek megállapításához [1959. évi IV. törvény 234.§ (1) bek.] és a jogkövetkezmények alkalmazása szempontjából közömbös, hogy a semmisségi ok bekövetkezése a szerződő feleknek vagy valamelyiküknek felróható-e vagy sem (Jogtár-kommentár).
- [64] Mindezekre az indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és megállapította, hogy a kereset szerinti okból a per tárgyat képező II. számú szerződésmódosítás jogszabályba ütközés miatt semmis.
- [65] Az 1959. évi IV. törvény 237.§ (1) bekezdése alapján érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A (2) bekezdés értelmében, ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja.
- [66] Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony jogi természetére, teljesítésére tekintettel az eredeti állapot visszaállítására adott esetben nincs lehetőség, a másodfokú bíróság a fenti jogszabályhely alapján a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította.
- [67] Az eredeti bérleti szerződés szerinti időtartam 2015. január 31. napján letelt, és az érvénytelen bérleti szerződés alapján a határozathozatalt követő időtől az alperesnek nincs érvényes jogcíme az ingatlan birtoklására, megalapozottnak találta a másodfokú bíróság a birtokbaadás iránti kereseti kérelmet is, a 2005. január 26. napján megkötött bérleti szerződés VII.4. pontja alapján. E körben a teljesítésre a Pp. 344.§ (1) bekezdésére figyelemmel, a felek méltányos érdekeinek mérlegelése alapján, illetve a kötelezettség természete miatt 30 napos teljesítési határidőt szabott meg.
- [68] Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6. pontja szerint, ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása – akár eredeti, akár utólagos irreverzibilitás folytán – nem lehetséges vagy nem célszerű és a szerződés érvényessé sem nyilvánítható, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja és rendelkezik az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről.

- [69] Az 1959. évi IV. törvény 237.§ (2) bekezdésében szereplő „hatályossá nyilvánítás” egy sui generis fogalom, nem azonos a szerződés hatályosságának kötelmi jogban használt fogalmával, hiszen csak érvényes szerződés lehet hatályos. A hatályossá nyilvánítás a bíróság konstitutív hatályú döntése, vagyis a bírói ítélet alapján fűződnek bizonyos joghatások az érvénytelen szerződéshez. A bíróság azonban nem biztosíthat olyan joghatásokat a szerződésnek mintha az érvényes volna. A szerződés hatályossá nyilvánítása nem eredményezhet olyan helyzetet, mint amilyen a szerződés érvényessé nyilvánítása esetén keletkezne. A hatályossá nyilvánítás alkalmazásával a bíróság nem kényszerítheti ki az érvénytelen szerződés teljesítését.
- [70] 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. pontja értelmében az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek egyike sem kötelezhető a másik javára használati, díj, illetve kamat megfizetésére, amíg a szerződés érvénytelenségét a bíróság ítélettel meg nem állapítja.
- [71] Az érvénytelen szerződés alapján a másik fél által teljesített szolgáltatást birtokló és használó fél jogi helyzetére a jogalap nélküli birtoklás szabályait kell megfelelően alkalmazni [1959. évi IV. törvény 363.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 195.§]. A jogalap nélküli birtoklás szabályai jóhiszemű és rosszhiszemű birtoklás között különböztetnek. E szabályoknak a kamat és használati díj iránti igényekre vonatkozó „megfelelő” alkalmazásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy az 1959. évi IV. törvény 195.§ rendelkezései arra az esetre irányadóak, amikor csak az egyik fél birtokolja jogalap nélkül a másik szolgáltatását, ezzel szemben az érvénytelenségi perben az eredeti állapot helyreállítása során mindkét fél jogalap nélküli birtokosnak minősül a másik fél szolgáltatása tekintetében. A szerződés érvénytelenségéről a bíróság dönt, így az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek a jogvita eldöntéséig – az érvénytelenség okától függetlenül – jóhiszemű jogalap nélküli birtokosoknak tekintendők. Ebből következően a felek a jogerős bírósági döntéssel előírt egyidejű visszaszolgáltatási kötelezettségük időpontjáig, vagyis a teljesítési határidő lejártáig a kölcsönösen birtokolt szolgáltatások hasznáival egymással szemben nem kötelesek elszámolni. Ez a tétel a jogi értelemben véve egyenértékű szolgáltatások kölcsönös használata esetére vonatkozik. A másik fél szolgáltatását egyoldalúan használó fél tudja, hogy ő maga még nem teljesítette a saját szolgáltatását, ezért az ő jogi helyzete a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokoséval analóg és ezért ő a másik fél kérelmére az 1959. évi IV. törvény 195.§ (3) bekezdés értelmében kamat, illetve használati díj megfizetésére köteles.
- [72] A felperes a 31. sorszámú keresetváltoztatásában előadta, hogy a felek a köztük fennálló jogviszony alapján 2024. június 30. napjáig elszámoltak, és kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest, hogy 2024. július 1-től a birtokba adásig napi bruttó 49.672,726 forint bérleti díj megfizetésére.
- [73] Az alperes 35. sorszámú ellenkérelem változtatásában a fentiekre akként nyilatkozott, hogy a 2013-2014. évben eszközölt napelem beruházásnak, amelynek számlákkal igazolt összege 39.182.012 forint + áfa volt, csak egy részét, 15.672.805 forint + áfát számította be a bérleti díjba a felperes, így nem számolt el a fennmaradó 23.509.207 forinttal, amelynek megtérítésére köteles. A 2019. évi beruházások elszámolása volt az utolsó, amire 2020-ban került sor. Ebben az előzőleg jóváhagyott beruházás fennmaradó részét a felperes nem engedte beszámolni, így az utána következő beruházások már nem lettek beszámítva (pl. fotocellás ajtó 1.500.777 forint + áfa) értékben. E tényállítások alapján az alperes beszámítási kifogást vagy viszontkeresetet nem terjesztett elő, a bérleti díj 2024. június 30-ig történő elszámolását, és annak a felperes által igényelt napi összegét – az elsőfokú bíróság 33. sorszámú végzése ellenére – nem vitatta.
- [74] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elszámolás körében a keresetnek helyt adva 2024. július 1-től a birtokbaadás napjáig kötelezte az alperest a bérleti díj napi összegének megfelelő mértékű használati díj megfizetésére a Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján.

- [75] A sikeres fellebbezés folytán a felperes az első és másodfokú eljárásban is pernyertes lett, amelyre tekintettel a csatlakozó fellebbezés nem teljesíthető, illetve, amelyre tekintettel a pervesztes alperes a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a pernyertes első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségeit. A másodfokú bíróság a felperes elsőfokú és másodfokú eljárásban felmerült perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja, a csatolt megbízási szerződés és költségjegyzék alapján állapította meg.

Pécs, 2025. március 27.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró