

A Fővárosi Ítéltábla a Csenterics Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt(felperes címe) felperesnek a Rettegny Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt(.....) I. r., a Dr. Gyepes Péter Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt (.....) II. r. alperes ellen bérleti szerződés hatálytalanságának megállapítása és járulékai iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. április 7-én kelt 17.G.40.478/2010/17. számú ítélete ellen, a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint, a II. r. alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget. Az államnak külön felhívásra 453.200 (négy százötvenezer-kettő száz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint I. r. alperes, mint bérbeadó és felperes, mint bérlő között 2003. július 11-én öt évre, határozott időtartamra szóló bérleti szerződés jött létre, az I. r. alperes tulajdonát képezőalatt található 70 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre. A felperes a helyiségben kávézót alakított ki, majd üzemeltetett, a szerződés szerint 26 euró/hó/ m² azaz havi 1820 eurónak megfelelő forintban fizetendő bérleti díj + áfa ellenében. A bérlő a szerződéskötéskor egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot nyújtott, valamint vállalta a birtokba lépéstől kezdődően a közüzemi díjak, telefonszámlák költségeinek megfizetését, és m²-ként havi 0,5 euró társasházi közös költség és szemétszállítás díj fizetését. A bérleti szerződés XI. 41. pontja értelmében a bérleti jogviszony megszűntekor a bérlő a bérleményt köteles haladéktalanul kiüríteni, kitakarítani és rendeltetésszerű

állapotban a bérbeadó birtokába visszabocsátani a kulcsok átadásával. A 44. pontban akként állapodtak meg, a bérlőt a bérleményre előbérleti jog illeti meg akként, hogy köteles az ajánlat közlését követő 15 napon belül írásban nyilatkozni az előbérleti jog tekintetében. Ezen határidő elmulasztását úgy tekintik, hogy a bérlő nem kíván előbérleti jogával élni.

A felek a szerződés 45. pontjában rögzítették, hogy az csak írásban módosítható vagy egészíthető ki.

A felek közötti bérleti jogviszony az 5 év határozott időtartam elteltével, 2008. július 31. napján lejárt. Erre tekintettel 2008. szeptember 24-én egy további megállapodást kötöttek, amelyben előzményként visszautaltak a 2003. július 11. napján kelt, időközben lejárt bérleti szerződésre. Megállapodtak abban, a bérleti szerződés időtartamát az okirat aláírásával 2008. november 30. napjáig meghosszabbítják. A megállapodás 1.1 - 1.4. pontjaiban a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolás kérdéseit rögzítették, a felperes által fizetendő bérleti és üzemeltetési díj, valamint a bérbeadó által a fűtési rendszer hibája miatti kártérítés címén fizetendő összeg elszámolására vonatkozóan. Az 1.5. pont szerint az okirat aláírásával az ott rögzítettek teljesülése esetén egymással szemben semmilyen további követelésük nem áll fenn. A 2. pontban a bérlő kijelentette, a bérlő társaság üzletrészét harmadik személy részére kívánja értékesíteni. Kötelezettséget vállalt arra, hogy a potenciális vevőt a bérbeadó részére haladéktalanul bemutatja, és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kéri, a bérbeadó a hozzájárulásáról önállóan jogosult dönteni, indokolási kötelezettség nélkül. A 2.2. pont szerint amennyiben a bérbeadó a vevőhöz előzetes írásbeli hozzájárulását adja, a felek ezt követően 8 napon belül a bérleti szerződés időtartamát közös megegyezéssel 2013. szeptember 30. napjáig meghosszabbítják. Rögzítették azt is, hogy a bérlő társaság üzletrészeinek értékesítésében szorosan együttműködnek, és minden lényeges körülményről tájékoztatják egymást.

A felperes üzletrészeit értékesíteni nem sikerült, a felek közti bérleti szerződés meghosszabbítására sem került sor. 2008. november végén az I. r. alperes a bérleményt visszavette, s megakadályozta, hogy a felperes a bérleményben lévő ingóságait elszállítsa, emiatt az elszámolásokat illetően a PKKB előtt peres eljárás van folyamatban köztük.

Az I. r. alperes, mint bérbeadó és II. r. alperes, mint új bérlő között 2008. december 3-án 5 évi határozott időtartamra bérleti szerződés jött létre, a perbeli üzlethelyiségre. Az I. r. alperes a szerződés 44. pontjában az új bérlőnek is előbérleti jogot biztosított.

A felperes 2009. februárjában tudomást szerzett az új bérleti szerződésről, február 10-én az alpereseknek felszólítást küldött, az I. r. alperestől az újonnan létrejött bérleti szerződés 2 napon belüli megküldését kérte előbérleti jogára hivatkozva, II. r. alperest egyebek mellett arról tájékoztatta, a bérleti szerződés megkötésére előbérleti jogának megsértésével került sor.

A felperes végleges kereseti kérelmében a bérleti szerződés XI. 44. pontjára, valamint a Ptk. 373.§ (1) bekezdésére és a PK 9. sz. kollégiumi állásfoglalásra hivatkozással annak megállapítását kérte, hogy az I., II. r. alperesek között létrejött bérleti szerződés vele szemben hatálytalan, majd az eljárás során a bérleti szerződés tartalmának megismerését követően elfogadó nyilatkozatot téve annak megállapítását is kérte a bíróságtól, hogy az új bérleti szerződés közte és az I. r. alperes között jött létre. II. r. alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint a részére biztosított előbérleti jog megsértésével került sor az új bérleti szerződés megkötésére, melyre vonatkozóan ajánlatot a szerződés ellenére I. r. alperes részére előzetesen nem küldött meg.

Az előbérleti jogra vonatkozó külön szabályozás hiányában az elővásárlási jog szabályai alkalmazandók. Hangsúlyozta, a 2008. szeptember 24-i megállapodás ellenére előbérleti joga nem szűnt meg, az továbbra is fennáll.

I. r. alperes a kereset elutasítását, felperes perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Nem vitatta, hogy a bérleti szerződésben előbérleti jogot biztosított a felperesnek. Állította azonban, hogy ez a megállapodás a határozott idő elteltével megszűnt, azt követően kötötték meg az újabb megállapodást, egyben rendezték egymással szemben fennálló kötelezettségeiket. E megállapodásban azt biztosították a felperes számára, hogy amennyiben az üzletrészek értékesítésre kerülnek a szerződésben meghatározott időpontig, úgy a korábban fennállt bérleti szerződés tartamát 2013. szeptember 30-ig meghosszabbítják. A szerződés 1.5. pontja szerint a bérleti szerződésből eredően további követelésük egymással szemben nem áll fenn. A megszűnést követő megállapodás egy új szerződés, új helyzetben keletkezett, ekkor a felperesnek már nem állt érdekében és lehetősége sem volt a jogviszony folytatására. Az új megállapodás folytán felperesnek nem volt előbérleti joga a 2008. december 3-i szerződés tekintetében.

II. r. alperes is a kereset elutasítását kérte, hivatkozva arra, a II. r. alperes ügyvezetője a bérleti szerződés megkötésekor jóhiszeműen járt el, abban a tudatban, hogy nem sérti harmadik személy, így felperes jogait sem. Álláspontja egyező volt I. r. alperessel abban, felperest előbérleti jog nem illette meg. Utalt arra is, felperestől egyetlen levelet kapott, mely pusztán említette a bérleti jogot, igényt nem tartalmazott vele szemben. Álláspontja szerint ezért a perre okot nem adott. A felperes teljesítőképességének igazolását maga is kérte, utalva arra, a hatályos cégbéjegyzések szerint felperessel szemben végrehajtási eljárások vannak folyamatban.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során meghallgatta felperes ügyvezetőjét,, aki egyebek mellett előadta, a bérleti szerződés lejártá közzeledtével szóban megállapodtak I. r. alperes ügyvezetőjével a bérleti jogviszony folytatásáról, az is felmerült, hogy esetleg keresnek egy vevőt, aki az üzletrészt megvásárolná, így a kávézót is eladnák. Volt egy vevő, akivel tárgyaltak, de a válság miatt nem jött létre az üzlet. November végén az I. r. alperes közölte, hogy mivel nem hoztak új vevőt, megszűnik a bérleti szerződés. Ezt azonban nem vette komolyan. Úgy nyilatkozott, kifejezetten nem mondta az I. r. alperes újabb bérlőkre történő hivatkozásánál, hogy előbérleti jogukkal kívánnak élni, de úgy gondolta, megállapodtak abban, hogy meghosszabbítják a szerződést, s az előbérleti jog kikötésről mindketten tudtak. Tárgyaltak az ingóságok eladásáról is, de megállapodás nem jött létre. I. r. alperes lecserélte a zárat és nem is fizetett az ingóságokért. A szerződést ők úgy értelmezték, hogy folytatják a jogviszonyt.

I. r. alperes becsatolta a 2008. november 28-i elektronikus levélváltás anyagát, mely szerint az I. r. alperes ügyvezetője kezdeményezte az üzletrész átadás-átvételét, s utalt arra, mivel még nem írta alá az új bérlővel a szerződést, a kiköltözés érdekében kérte azon dolgok listáját árakkal elküldeni, melyeket a felperes szeretne eladni, azzal, ezeket az üzletben hagyhatja. Konkrét időpontot jelölt meg a személyes találkozásra.

A felperes ügyvezetője válaszában a személyes találkozó időpontját megfelelőnek tartotta, az átadás-átvétel idejeként azt tartotta volna megfelelőnek, ha már az összes megvásárolt ingóság kifizetésre, a meg nem vásárolt dolgok pedig elszállításra kerültek. Utalt arra is, ha az ingóságok az üzletben maradnak, addig az átadás-átvételre nem hajlandó, míg nem üzemel a kávézó, semmilyen díjat nem fizet erre az időre. Ha az I. r. alperesnek ez nem elfogadható, akkor az üzletet kiürítik, néhány dologra már talált vevőt, így nincs arra kényszerülve, hogy bármit otthagyjon. Felkészült a kiköltözésre.

A Fővárosi Bíróság a 2011. április 7-én kelt 17.G.40.478/2010/17. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. r. alpereseknek egyenként 375.000 - 375.000 forint perköltséget, kötelezte továbbá az államnak külön felhívásra 453.200 forint le nem rótt illeték megfizetésére.

Határozat indokolásában kifejtette, felperest a bérleti szerződés XI.44. pontjában foglaltak ellenére 2008. december 3-án már nem illette meg előbérleti jog a 2008. szeptember 24-i megállapodásra tekintettel. Utóbbi megállapodásban a felek rögzítették a 2003. július 11-én kötött bérleti szerződés lejártát 2008. július 31. napjával. A felek 2008. szeptember 24-én a jogviszony megszűnését követően

kötöttek újabb megállapodást, melyben 2008. november 30-ig a korábbi bérleti jogviszonyt meghosszabbították. Ezzel a bérleti szerződésben foglalt feltételeket fenntartották, azonban a jogviszony 2008. november 30-át követő meghosszabbítását, fenntartását már további feltételekhez kötötték, amit a megállapodás 2. pontja tartalmaz. A társaság üzletrészeit értékesíteni kívánták, a bérleti jogviszony meghosszabbítását ehhez a körülményhez kötötték, üzletrész értékesítése hiányában a bérleti jogviszony 2008. november 30. napjával megszűnt. A felek a bérleti jogviszonyukat csak az üzletrész eladása esetén kívánták fenntartani, ezzel tartalmát tekintve a bérleti szerződés XI.44. pontját módosították. A megállapodásból az is kiderült, a bérlő egyéb esetben nem kívánta a bérleti jogviszonyát fenntartani, ezt alátámasztja az I. r. alperes által csatolt 2008. november 28-i elektronikus üzenetváltás, amelyből nyilvánvaló, felperes ügyvezetőjének tudomása volt arról, I. r. alperes új bérleti szerződést kíván kötni egy bérlővel, ekkor mégsem igényelte az ajánlat megküldését, nem hivatkozott előbérleti jogára, sőt kifejezetten a bérlemény kiürítését és az ott lévő ingóságok értékesítését kívánta. Ez összhangban áll a 2008. szeptember 24-i megállapodás tartalmával. Utalt arra is, a felperesnek 2008. december 3-án az alperesek közötti bérleti szerződés aláírásakor nem volt komoly akarata a bérleti jogviszony meghosszabbítására, s az új bérleti szerződés elfogadására, az eljárás során nem igazolta teljesítőkészségét és képességét sem. A felperes az eljárásban pénzügyi helyzetére tekintettel illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, a nyilvános cégadatok szerint 2008. februárjától kezdődően több végrehajtás indult ellene. A bíróság a II. r. alperes által előterjesztett tanúbizonyítási indítványt mellőzte, a jogvita a rendelkezésre álló okiratok, nyilatkozatok alapján elbíráلható volt. Felperesi kereset tekintetében nem volt jelentősége II. r. alperes jóhiszeműségének. A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet alapján kötelezte a 7.803.060 forint összegű pertárgy értékre figyelemmel felperest alperesek javára ügyvédi munkadíj megfizetésére, továbbá a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-a alapján az államnak járó, le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Kérte az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását, alperesek perköltségben történő marasztalását. Kifejtette, az elsőfokú ítélet téves, a rendelkezésre álló iratokból, és a jogszabályok rendelkezéseiből az elsőfokú bíróság nem megfelelő következtetéseket vont le. A 2008. szeptember 24-én létrejött megállapodás nem új szerződés, mely az előbérleti jogot hatályon kívül helyezte volna, az a korábbi szerződés időtartamát hosszabbította meg változatlan tartalommal. A megállapodás az előbérleti jogra vonatkozóan semmilyen rendelkezést nem tartalmazott, arról nem rendelkeztek. Téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a bérleti szerződés lejártát követően a bérleti jog meghosszabbítását, a felperes előbérleti jogának biztosítását újabb megállapodásban rögzített feltételek szerint kívánták rendezni. A szerződés hosszabbítása, illetve az előbérleti jog eltérő jogi intézmény. Előbérleti jog fennállását és gyakorlását az elsőfokú ítélet nem kezelte

elkülönítetten. Szerződés meghosszabbítása a bérleti szerződés időtartamára vonatkozik, a felek közt már fennálló szerződés időbeli hatályát érinti. Az előbérleti jog nem a felek között fennálló korábbi szerződéshez kötődik, hanem a bérbeadó által a felek között fennálló bérleti szerződés megszűnését követően harmadik személytől kapott bérleti ajánlat elfogadására vonatkozó előjogot jelent. Adott esetben a megállapodás megkötésének pillanatában nem volt olyan harmadik féltől származó bérleti ajánlat, melyre vonatkozóan felperes az előbérleti jogát gyakorolhatta volna.

Alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

Az előbérleti jogra is irányadó, az elővásárlási jogra vonatkozóan rendelkező Ptk. 373.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

A (2) bekezdés kimondja, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően, vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

A felperes az alperesek között létrejött bérleti szerződés hatálytalanságának megállapítását a Ptk. 373.§ (1) bekezdésére hivatkozással kérte, utalva a felperes és alperes között korábban létrejött bérleti szerződés XI.44 pontjára, illetve a PK 9. számú kollégiumi állásfoglalás rendelkezéseire.

A felperesi hivatkozások azonban nem helytállóak, az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállásban foglaltak szerint a felperest a 2008. szeptember 24-én létrejött megállapodásra figyelemmel 2008. december 3-án, az alperesek között létrejött bérleti szerződés megkötésekor az előbérleti jog már nem illette meg. A 2008. szeptember 24-i megállapodás egy új helyzetet teremtett a felek ebben már nem az előbérleti jogról, hanem a bérleti jogviszony 2008. november 30-át követő meghosszabbításáról rendelkeztek az ott meghatározott feltételek megvalósulása esetére, 2013. szeptember 30-ig abban az esetben hosszabbították volna meg a szerződés hatályát, ha a felperes a felperesi társaság üzletrészeit értékesíti. Az új

megállapodásban tehát már a szerződés 2013. szeptember 30-ig történő meghosszabbítását kötötték egy olyan bizonytalan feltételhez - felperesi üzletrész értékesítéséhez -, mely nem következett be.

A feltétel nem következett be, a felperesi társaság üzletrészét értékesíteni nem tudta, így a felek közötti bérleti jogviszony 2008. november 30. napjával megszűnt. Ennek tényét a felperes ismerte, az elektronikus levélváltás is azt támasztotta alá, felperes előbérleti jogával élni sem kívánt, a bérlemény kiürítését és az ott lévő ingóságok értékesítését szorgalmazta.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az abban foglalt helyes indokok alapján a Pp. 254.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján köteles az alperesek javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alkalmazásával ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, melynek összegét a Fővárosi Ítéltábla az I. r. alperes vonatkozásában, nettó összegben, a II. r. alperes javára pedig a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 4/A§ (1) bekezdése alkalmazásával az általános forgalmi adóval növelt összegben állapított meg.

Felperes köteles továbbá, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. január 13.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
írnok