

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mihály Tamás ügyvéd (1124 Budapest, Korompai u. 17.) által képviselt felperes neve felperesnek a dr. Kicska Gabriella ügyvéd (1132 Budapest, Váci út 18.) által képviselt alperes neve alperes ellen bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fejér Megyei Bíróság 2007. április 4-én kelt 15.G.40.078/2005/26. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

felperes neve felperesnek a alperes neve alperes ellen bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében.

Az alperesi társaság aból átalakulással jött létre, egyedüli alapító tulajdonosa a

A hrsz-ú földrészlet az inatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1996. február 5-i bejegyző határozat alapján bevétel jogcímén az alperes tulajdonában áll.

Az alperes az 1998. március 9-én kelt bérleti szerződéssel a fenti földrészleten lévő telephelyet a rajta lévő 145 m² területű épülettel 1998. május 1-jétől öt évi határozott időtartamra bérbe adta a perben nem álló-nek. A megállapodás rögzítette, a felek a bérleti díjat minden év december 15-éig külön megállapodásban szabályozzák, a bérlő az épületben a bérbeadó előzetes tájékoztatása után átalakítási munkákat végezhet, valamint, hogy az ingatlan értékesítése esetén a bérlőnek elővásárlási joga van. A szerződést a bérlő képviselőjeként írta alá.
(A betéti társaság 2006. január 6-án felszámolás folytán jogutód nélkül megszűnt.)

A bérleményre (telephely és épület) 2001. január 30-án újabb bérleti szerződés jött létre, amellyel az alperes az ingatlant 2001. február 1-jétől 2006. január 31-ig tartó öt évi időtartamra bérbe adta a felperesnek. Az okirat lényegében az 1998. március 9-i szerződéssel azonos tartalmú. A megállapodás 11. pontja azonban a következőket rögzíti: „Az ingatlan értékesítése esetén bérlőnek elővásárlási joga van. A bérbeadó az ingatlan elidegeníthetőségét vagy annak várható időpontját bérlővel tudatja. (Bérbeadó felettes szerveinek erre vonatkozó tiltása megszűnésekor.)” A szerződést a bérlő kft. képviselőjében ugyancsak ügyvezető írta alá.

A peres felek 2002. december 16-án újabb bérleti szerződést írtak alá. Az okirat a 2001. január 30-i szerződéstől tartalmilag csak annyiban tér el, hogy a bérleti szerződés időtartamát 2003. január 1-jétől 2007. december 31-éig terjedő időtartamban határozza meg. Az okiratot a korábbihoz hasonlóan a bérlő részéről ügyvezető írta alá.

A peres felek 2005. december 12-én a 2002. december 16-án kelt bérleti szerződést módosították, a bérleti díj mértékét havi 100.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az okiratban a továbbiakban azt rögzítették, a bérleti szerződés módosítással nem érintett rendelkezéseit változatlan tartalommal fenntartják. A bérlő képviselőjében aláíróként ezen okiraton is ügyvezető aláírása szerepel.

A felperes a 2005. július 26-án benyújtott, utóbb módosított, (pontosított) keresetében elsődlegesen a Ptk. 210. §-ára alapítva tévedésre, megtévesztésre hivatkozva a bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítását, s az érvénytelenség jogkövetkezménye levonásaként alperes 6.149.668 forint értéknövelő beruházásból, 12.982.028 forint üzemeltetési költségéből, valamint 1998.

május 1-jétől megfizetett 7.253.541 forint bérleti díjból álló összesen 26.385.237 forint megfizetésére kötelezését kérte elszámolás címén.

Másodlagosan kártérítés jogcímén kérte az alperes fenti - 26.385.237 forint - a összeg megfizetésére kötelezését a Ptk. 6. §-ára alapítva.

Előadta, eredeti szándéka a bérlemény megvásárlása volt. Az alperes képviselőitől azonban olyan tájékoztatást kapott, hogy felettes szervük az ingatlanra nézve elidegenítési tilalmat rendelt el, a későbbiekben azonban lehetőség nyílik a telephely megvásárlására. Az alperes képviselője ugyanakkor arra vonatkozóan is ígéretet tett, hogy az engedélyezési eljárást megindítja, és hozzávetőlegesen egy év elteltével az ingatlan megvásárolható lesz. Minderre figyelemmel került a 2001. január 30-i szerződés elővásárlási jogra vonatkozó 11. pontja megfogalmazásra, amely a tiltás szóval egyértelműen utal az elidegenítési tilalomra és tartalmazza alperesnek azt a kötelezettségét, hogy annak megszűnése után az ingatlan elidegeníthetőségéről illetve annak időpontjáról a bérletet tájékoztatja.

Miután a vételi szándéka változatlanul fennállt, ahoz címzett levelében tájékoztatást kért arra nézve, a bérlemény tartozik-e, illetve tartozott-e elidegenítési tilalom alá. Aa 2004. augusztus 10-i válaszleveléből értesült arról, hogy az ingatlan az alperes tulajdonában van, elidegenítési tilalom nem terheli. Mindebből megállapítható, alperes félrevezette, megtévesztette, a szerződés megkötésekor tévedésben volt az ingatlan elidegeníthetőségével kapcsolatban. Ezt a tényt 2004. szeptember 20-i levelével közölte alperessel. Ezt követően egyeztetés folyt az adásvétel tárgyában. Alperes végül a 2005. május 23-i levelével a tárgyalásokat eredménytelennek minősítette, s felszólította a bérleti díjhátralék megfizetésére, amelyet 2005. május 27-én teljesített. A megtámadási határidő tekintetében arra hivatkozott, tévedését, megtévesztése tényét csupán a parancsnoka leveléből ismerte fel. Az elszámolás körében a bérleti díjkövetelésre nézve előadta, a közte és a között létrejött együttműködési szerződés alapján - a bérleti díj összegét valójában ő szolgáltatta a bt. részére, így a bt. „jogutódjaként” igényt tarthat a 2001. január 30-a előtt teljesített bérleti díjakra is.

Kárigénye vonatkozásában arra hivatkozott, alperes megtévesztő magatartása vezette arra, hogy az ingatlanon beruházásokat eszközöljön, felújítási munkákat végezzen, azaz önhibáján kívül üzemeltetési díjat, beruházási költségeket fizessen meg, mindezzel kára keletkezett.

Egyebek mellett csatolta a 2004. július 8-i megkeresésére aa válaszlevelét, amelyben arról adott tájékoztatást, hogy az ingatlant elidegenítési tilalom nem terheli. A levél azonban tartalmazza azt is, „az ingatlan értékesítése ugyanakkor csak a jóváhagyással történhet, a társaság ügyvezető igazgatójának kezdeményezésére”.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperest a keresetben írt módon félrevezette, megtévesztette, tévedésben tartotta volna, illetve egyértelmű nyilatkozatot tett volna az ingatlan jövőbeli biztos eladására, a felettes szerv jóváhagyása beszerzésére nézve. Állította, a rendelkezésre álló okiratokból, perbeli adatokból is az állapítható meg, felperes teljes bizonytalanságban volt arra nézve, lehetősége lesz-e a jövőben a bérleményt megvásárolni. E körülményt támasztja alá az, a felperes által félrevezetőnek minősített alperesi tájékoztatás is, hogy felettes szerve utasítása értelmében nem állt módjában eladni az ingatlant. Hangsúlyozta azt is, nem adott felperesnek olyan tájékoztatást, amely szerint a telephely a tulajdona és az kezelésében állt volna. Utalt arra is, a felperes megvásárolhatta volna az ingatlant, azonban irreális vételár ajánlatot tett. Az ingatlan reális forgalmi értékére nézve magánszakvéleményt csatolt. Összecszerűségében is vitatta a keresetet, így azt is, hogy felperes a 2001. január 30-án megkötött bérleti szerződést megelőző időszakra nézve a jogutódlása hiányában bármely igénnyel felléphetne. Ugyancsak mellékelte a 2002. december 16-án kelt bérleti szerződést és a 2005. december 12-én kelt bérleti szerződésmódosítást, hangsúlyozva, ezen okiratok is azt igazolják, a felperesnek érdekében állt a bérleti szerződés megkötése illetve fenntartása. Arra nézve pedig bizonyítékot nem szolgáltatott felperes, hogy korábban 2004. nyarát megelőzően szorgalmazta volna az ingatlan eladását. Ennek egyébként ellentmond az is, hogy a felperes a bérleti szerződést mindahányszor öt éves határozott időtartamra megkötötte.

Az elsőfokú bíróság a szerződéskötés körülményeire nézve bizonyítást folytatott. Tanúként meghallgatta volt alperesi ügyvezetőt, a felperes képviseletében a szerződéseket aláíró ügyvezetőt,, aki a szerződéskötések időszakában szintén a felperesi társaság tagja volt, valamint alperesi ügyvezetőt.

..... úgy nyilatkozott,dal illetveval folytatott tárgyalásokat, akik mint a képviselői azzal a szándékkal kereseték meg, hogy a használaton kívüli telepüket meg kívánják vásárolni. Közölte, hogy a cégnek is szüksége van még az ingatlanra, attól függetlenül, hogy most épp használaton kívül van. Tanú előadta azt is, figyelemmel arra, hogy az alperesi kft. tulajdonosa az volt, az ingatlanai értékesítéséhez alapítói jóváhagyásra volt szükség, e jogkört 2004-ben az gyakorolta. Úgy nyilatkozott, 1998. tavaszán a bérlő elfogadta, hogy az ingatlan csak bérbe adható. A bérlő átalakítási munkákat a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhetett.

..... előadta, mindenképpen szándékukban állt, hogy a külön ingatlanban lévő irodát és telephelyet együtt helyezték el, erre a célra egységes telephelyet béreljenek vagy vásároljanak. Azzal keresték meg alperesi képviselőt, hogy eladnák-e részükre az ingatlant vagy szükség esetén azt bérbe vennék. A tanú úgy emlékezett, alperes képviselői azt közölték az ingatlan megvehető, a probléma csak

az, hogy a kft. állami tulajdonban van, az engedélyeztetés hosszabb, bonyolultabb eljárást igényel. Abban állapodtak meg, „az alperes képviselői kb. egy évi időtartam alatt „tudják elintézni, hogy az ingatlan eladható legyen, ezért egy év elteltével visszatérnek erre a kérdésre”.

..... tanú azt adta elő, alperesi képviselőkkel történt tárgyalás során közölték alperessel, hogy hosszú távra szeretnének berendezkedni, céljuk az, hogy az ingatlant meg is tudják vásárolni. Alperesnek abban az időben nem volt szándéka az ingatlannal „bármit kezdeni”. Alperesi képviselők azt közölték, hogy a cég állami tulajdonban van, az ingatlan eladásához nem elég az ő döntésük, a tulajdonosi képviselő jóváhagyására van szükség, amely hosszabb időt, akár éveket is jelenthet. Az öt éves határozott időtartam garanciát jelentett a számukra arra nézve, hogy beruházásaik ha másként nem „lelakás útján meg fognak térülni”.

..... tanú úgy nyilatkozott, meghallgatása előtt áttanulmányozta a peres iratokat. Azt határozottan állította, hogy a perbeli bérleti szerződés megkötésekor nem állt szándékukban az ingatlant értékesíteni és felperes sem kérte az eladást. A szerződés 11. pontja értelmezése szerint azt jelentette, hogy ha értékesíteni akarják az ingatlant, ahhoz az alapító jóváhagyására szükség van. Amikor felperes tájékoztatta őket atól kapott leveléről felülvizsgálták álláspontjukat és ekkor döntöttek úgy, hogy a telephelyre szükségük nincs, nincs akadálya az eladásnak.

Az elsőfokú bíróság a 2007. április 4-én kelt 15.G.40.078/2005/26. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest alperes részére 600.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság mindenképp előtt rögzítette, felperes csak a saját jogán megkötött 2001. évi szerződés megtámadására jogosult, tekintettel arra, hogy a cégnyilvántartás adatai szerint a felszámolással, jogutód nélkül szűnt meg 2006. január 6-án. A továbbiakban rámutatott, a szerződések megkötésénél felperes részéről minden esetben ugyanaz a képviselő járt el, a lényegében azonos tartalmú szerződések megkötése pedig azt támasztja alá, ha alperes tett is ígéretet az értékesítésre, illetve az ügyintézésre nézve, az ígéret nem lehetett olyan lényeges körülmény amely megakadályozta volna felperest az újabb határozott idejű bérleti szerződés megkötésében. Felperes pedig nem volt elzárva attól, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a jogi helyzetet tisztázza. Minderre figyelemmel az elsődleges kereseti kérelmet megalapozatlannak találta. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, e kereseti kérelem a szerződés 2005. decemberi szerződésmódosítással történt megerősítésére tekintettel is megalapozatlan a Ptk. 236. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

Ugyancsak megalapozatlannak ítélte az elsőfokú bíróság a felperes biztatási kár igényét is. Rámutatott, nem volt megállapítható, felperest az alperes szándékos magatartásával összefüggésben kár érte volna, illetve az, hogy a felperes a bérleti szerződést kizárólag arra tekintettel kötötte meg, hogy az alperes ígéretet tett az

engedélyezési eljárás megindítására illetve egy év alatti lebonyolítására. Arra nézve sem volt adat, felperes az ingatlan elidegeníthetőségéről korábban az adásvétel előmozdítása érdekében érdeklődött volna, felszólította volna alperest tájékoztatásra. Alperes a szerződéskötéskor elfogadta, hogy bérleti szerződést kötnék. Az is nyilvánvaló volt, hogy felperes a beruházást működési feltételei javítása céljából, saját üzleti érdekében megtérítési igény nélkül végezte el, a bérleti díjat pedig az ingatlan használata ellenében fizette, az alperes szándékos magatartása, biztatása hiányában a kárigény megalapozatlan. Minderre figyelemmel a kereset elutasításának volt helye. A pervesztes felperest kötelezte az elsőfokú bíróság az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett. Elsősorban az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Előadta, az elsőfokú bíróság a bizonyítás anyagát egyoldalúan alperes javára értékelte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget a válaszlevelében foglaltaknak. Állította, a tanúvallomások, egyértelműen megerősítik a felperesi vételi szándékot és a tévedésbe ejtést. Alperes mindvégig elhallgatta azt a tényt, hogy „tiltás” az ingatlan értékesítése tekintetében nem is volt. Kára keletkezett abból, hogy tulajdonszerzés helyett a céljának meg nem felelő bérleti díjakat fizetett, s további kára keletkezett az ingatlanárak növekedése miatt is, megfelelő ingatlant az idő múlásával csak nagyobb ráfordítás útján tudott megszerezni. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság túlzott jelentőséget tulajdonított az elővásárlási jog kikötésének, utalva arra, a 11. pont, annak teljes tartalma együttesen értelmezve értékelendő. Felperes sérelmezte azt is, az elsőfokú bíróság az alperesi hivatkozás nélkül mutatott rá a Ptk. 236. §-ában írtak alapján a szerződés megerősítésére és ily módon a megtámadási jog ezen okból megszűnésére is. Így el volt zárva attól, hogy magyarázattal szolgáljon arra nézve, miért kötötte meg a 2005. évi szerződésmódosítást. Kiemelte azt is, a beruházásokért alperes megtérítési kötelezettsége a Ptk. szabályai szerint fennáll, annak ellenére, hogy a szerződés erre vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, téves tehát, hogy megtérítési igény nélkül végezte a beruházásokat. Sérelmezte végül azt is, a biztatási kárigénynak az elsőfokú bíróság indokolása csupán egy „hivatkozó jellegű” mondatot szentelt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Korábbi nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, a felperes megtámadási és kártérítési igénye egyaránt megalapozatlan. Vitatta, hogy az ingatlaneladás körében ügyintézésre tett volna ígéretet. Utalt tanú tanúval történt szembesítése során változatlanul fenntartott azon előadására, amellyel vitatta, hogy bármiféle felajánlás történt volna az alperes részéről az ingatlan eladásával kapcsolatban. Változatlanul hivatkozott arra, a szerződések utóbbi megkötése illetve a 2005. évi szerződésmódosítás mind azt támasztják alá, a felperes vételi szándéka nem volt olyan lényeges körülmény,

amely nélkül felperes a bérleti szerződést nem kötötte volna meg. Állította azt is, az elsőfokú bíróság a biztatási kárigényt érdemben vizsgálta, ennek hiányára a felperesi fellebbezés megalapozatlanul hivatkozik.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése kimondja, aki a szerződés megkötésekor valamilyen lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette.

Az említett jogszabályhely (4) bekezdése akként rendelkezik, akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

A Ptk. 6. §-a értelmében a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

A felperes a bérleti szerződés megtámadása indokaként arra hivatkozott, határozott szándéka az ingatlan megvétele volt, abban a hiszemben kötötte meg a bérleti szerződést, hogy az ingatlan „tiltás” , elidegenítési tilalom alatt áll, de a jövőben módja lesz azt megvásárolni. Az ingatlan megvásárolhatósága tekintetében tehát az alperes megtévesztette, tévedésben volt, tévedését az alperes okozta, illetve felismerhette.

A rendelkezésre álló adatok alapján azonban nem volt megállapítható, hogy alperes határozott ígéretet tett volna az ingatlan jövőbeli eladása vonatkozásában, illetve arra nézve annak tulajdonjogát a felperes mindenképpen megszerezheti, erre a szerződés 11. pontjában foglaltak sem engedtek következtetni. Megtévesztés tehát nem áll fenn.

Ha pedig a felperes a bérleti szerződést kizárólag arra a téves feltevésre alapítva kötötte is meg, hogy az ingatlanon a jövőben bizonyosan tulajdont szerez, e tévedését nem az alperes okozta, s tévedését alperes - az e feltételre, feltevésre vonatkozó felperesi nyilatkozat, utalás hiányában - fel sem ismerhette.

Helytállón utasította el tehát az elsőfokú bíróság az érvénytelenségre alapított elsődleges kereseti kérelmet.

Az adott tényállás mellett nem volt megállapítható az sem, hogy az alperes szándékosan olyan magatartást tanúsított volna, mintha adásvételi szerződést akarna kötni, illetve amelynek alapján a felperes alapos okkal bízhatott az

adásvételi szerződés jövőbeli megkötésében, különös figyelemmel arra is, nem vételi, hanem elővásárlási joga volt, vagyis az ingatlan eladása esetén is fennállt volna a kockázata annak, hogy kedvezőbb ajánlatot tevő más személy veszi meg az ingatlant. A felperesnek továbbá reálisan számolnia kellett azzal a lehetőséggel is, hogy az alperes felettes szerve az engedélyezéstől elzárkózik.

Ezen kockázatok mellett döntött a felperes a bérleti szerződés megkötése, majd módosítása, meghosszabbítása mellett.

Minderre figyelemmel azt kellett megállapítani, a Ptk. 6. §-ában írt feltételek nem állnak fenn, helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság a bízattási kárigényt is.

A kifejtetekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2008. február 1.

. Rózsa Éva s. k.
előadó bíró, a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő