

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda ... által képviselt ... felperesnek a Dr. ... Ügyvédi Iroda ... által képviselt ... alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. február 19. napján kelt 17.G.41.185/2012/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

**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 az alperesnek 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget,

továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I n d o k o l á s**

Az egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként működő felperes a ... Zrt-vel 2008. augusztus 14-én megkötött bérleti szerződéssel 2008. október 1-től 10 év időtartamra bérbe vette a ... II. .... emeletén lévő ... jelű ... m2 alapterületű üzlethelyiséget. A bérleti szerződés szerint felperes a bérleti díjon felül havi esedékességgel meghatározott összegű üzemeltetési, marketing és rezsiköltséget tartozott fizetni. Felperes a bérbeadó, illetve az üzemeltető vele szembeni követeléseinek biztosítékeként 9.323.333 forint óvadékot (kauciót) is fizetett a bérbeadónak. Az óvadék összegével a bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnése

esetén akkor tartozott elszámolni, ha a bérlő a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségének eleget tett.

A bérelt üzlethelyiségből felperes 70 m<sup>2</sup> területet a bérbeadó hozzájárulásával 2008. szeptember 30-i keltezéssel megkötött albérleti szerződéssel albérletbe adott, négyzetméterenként havi 70 Euró + 20 % áfa összegű bérleti díjért 2008. október 1-től december 31-ig terjedő időtartamra azzal, hogy a felek 2008. december 1-ig döntenek a szerződés esetleges meghosszabbításáról, ennek hiányában az albérleti szerződés megszűnik. Az albérelő a bérleti díjat a számla kiállításakor árfolyamon forintban kiállított számla ellenében forintban tartozott megfizetni. Az albérleti szerződés 2008. október 31-i hatállyal megszűnt.

Miután a felperes úgy döntött, hogy értékesíti az üzlethelyiség bérleti jogát, a felperes ügyvezetője szóban megbízást adott a ... Kft-nek, hogy 40.000.000 forint + áfa ellenérték (kulcspénz) ellenében „hirdesse meg az üzlet bérleti jogát”.

Ennek alapján a ... Kft. az interneten hirdetést tett közzé az üzlethelyiség bérleti joga átruházására vonatkozóan, amelyben a bérleti jog ellenértékeként fizetendő 40.000.000 forint + áfa összeg és a fizetés módja mellett a bérleti jogviszonyra vonatkozó adatok (a bérlemény alapterülete, a bérleti díj és a közös költségek összege, a bérlet időtartama) is szerepeltek. A hirdetés szerint a ... Kft. jutaléka a felperest terheli, a bérleti jog ellenértéke letéti számlára fizetendő, ahonnan az új bérleti szerződés érvényes létrejötte és az üzlet birtokba adása után kerül átutalásra a korábbi bérlő részére.

Az üzlethelyiség bérleti joga megvásárlásának lehetőségéről a hirdetésből tudomást szerző alperes és a felperes képviselői között 2008 decemberében tárgyalások kezdődtek a bérleti jog átruházásáról, amelyek során a felperest dr. ... ügyvezető, egyedüli tag, az alperest ... és ... önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetők képviselték.

A 2009. január első felében tartott személyes egyeztetés során a felek képviselői arról tárgyaltak, hogy az alperes a felperesi társaság üzletrészenek megvásárlásával szerzi meg az üzlethelyiség bérleti jogát.

A 2009. január 19-i újabb személyes egyeztetésen az alperes közölte a felperessel, hogy az üzletrész megvásárlása számára nem megfelelő jogi konstrukció az üzlethelyiség bérleti jogának megszerzéséhez, a bérleti jogot áll szándékában átvenni 40.000.000 forint + áfa ellenértékért. Az egyeztetés során a felek az ellenérték összegében és a fizetés módjában sem tudtak megállapodni.

A felperes ügyvezetője 2009. január 27-én „ajánlat” megjelöléssel küldött e-mailjében arról tájékoztatta ... ügyvezetőt, hogy „kétféle verzió létezik”, az üzletrész eladása esetén 46 milliós, a bérleti jog megvásárlása esetén 43 milliós vételár az alapösszeg, amelyen felül a felperesi ügyvezető hasznát is figyelembe kell venni. Az alperes mielőbbi válaszát kérte azzal, hogy ajánlata a következő héten már nem aktuális, a szerződés aláírásának és a vételár kifizetésének is még a héten meg kell történnie.

Az alperesi ügyvezető 2009. január 27-én e-mailben küldött válaszában a következőket közölte felperessel: „ezúton is szeretnénk írásba adni, hogy a ... által részünkre kiküldött ajánlatot elfogadjuk. Az ajánlatban szereplő kulcspénz összege 40.000.000 HUF + VAT. A kulcspénz összege az ajánlatban szereplő módon kerülne kifizetésre, az átadás napja: 2009. február 15.” A levél egyebekben utal arra

is, hogy a „kiajánlott” árat alperes már a tárgyalások során is elfogadta és próbált megegyezésre jutni, a felperes részéről „egyéb kívánságok is elhangzottak”, de alperes számára nem elfogadható, hogy az ár felfelé változzon.

A felperes ügyvezetője 2009. február 2-án 16 óra 02 perckor küldött e-mailjében közölte az alperessel, hogy „sem ő, sem a cége” nem adott megbízást a ...nek, vele egyáltalán nem áll jogviszonyban; az alperes által tett vételi ajánlatot azonban elfogadja, mind a vételár, mind a birtokba adás vonatkozásában, azaz 40.000.000 forint + áfa vételár (kulcspénz) ellenében a ... II. ... I. emeletén található 138. számú üzlet bérleti jogát átadja/eladja azzal, hogy az üzletet 2009. február 15. napján adja alperes birtokába.

Ugyanezen a napon, 2009. február 2-án 18 óra 18 perckor küldött e-mailjében az alperes másik ügyvezetője, ... a felperesi e-mailre utalva közölte a felperessel, a ... összefoglalójában szereplő ajánlatát minden változtatás nélkül elfogadták és az a január 19-i legutóbbi személyes egyeztetés során ismét megbeszélésre került. Innen az ajánlatot több mint 6 hétig fenntartották, bármilyen nyilatkozat nélkül, a múlt hét végén úgy döntöttek, hogy azt visszavonják.

A felperes ügyvezetője 2009. február 3-án kelt levelében arról tájékoztatta ... alperesi ügyvezetőt, hogy a perbeli üzlethelyiség bérleti jogára létrejött adásvételi szerződés alapján felperes bármikor kész az ingatlan szerződésszerű birtokba adására, amelynek a szerződés szerint 2009. február 15-ig kell megtörténnie. Kérte, hogy az alperes közölje, mikor kívánja az ingatlant birtokba venni, továbbá azt is, hogy a 40.000.000 forint + áfa vételárat az alperes „mikor és milyen módon kívánja szerződésszerűen megfizetni.” A levélben felperes a bankszámla számát is megjelölte.

Az alperes jogi képviselője 2009. február 11-i válaszlevelében közölte a felperessel, a felek a lényeges kérdésekben nem tudtak megállapodni, ezért közöttük a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 205. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem jött létre szerződés a perbeli üzlethelyiség bérleti jogának adásvételére. A levél szerint alperes e-mailjében a ... ajánlatával kapcsolatban nyilatkozott úgy, hogy azt elfogadja, ugyanakkor a felperesi e-mailből az derül ki, hogy felperes semmiféle kapcsolatban nem áll a ...sel. „Az összegaszerűségben és birtokba adás időpontja tekintetében egyező álláspont a felek teljes körű megállapodását még nem jelenti”, a legutóbbi személyes egyeztetés során is számos lényeges kérdés megválaszolatlanul maradt. Egyebekben a levél utalt arra is, hogy a 2009. január 27-i alperesi e-mailre a felperes csak 5 nap elteltével válaszolt, ami több annál az időnél, mint amelyen belül az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta.

A felperes 2010. december 2-án előterjesztett, utóbb módosított keresetében az alperest kártérítés címén 40.000.000 forint és 2009. június 1-től a kifizetésig a Ptk. 301/A. §-a szerinti törvényes mértékű késedelmi kamat, továbbá 24.500 euró, valamint 9.323.333 forint után 2009. február 16-tól 2009. május 25-ig a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni.

A kereseti előadás szerint a felperes a ... Kft. mint a Ptk. 219. §-a szerinti meghatalmazottja útján a Ptk. 211. § (1) bekezdése szerinti ajánlatot tett közzé az üzlethelyiség bérleti jogának értékesítése tárgyában, amely ajánlat a bérleti

jogviszony valamennyi lényeges feltétele mellett a bérleti jog ellenértékét, továbbá azt is tartalmazta, hogy az új bérlővel a ... Zrt. bérbeadó új bérleti szerződést köt, a bérleti jog ellenértékét letéti számlára kell befizetni, ahonnan a korábbi bérlő (felperes) részére akkor kerül átutalásra, ha az új bérleti szerződés érvényesen létrejön, és az üzlet birtokba adása is megtörténik.

Ezen felperesi ajánlatra a hosszas tárgyalásokat követően 2009. január 27-én az alperes törvényes képviselője (...) a Ptk. 213. § (1) bekezdése szerinti elfogadó nyilatkozatot tett, amely a felpereshez mint ajánlattevőhöz, ugyanezen a napon meg is érkezett. Tekintettel arra, hogy a felperesi ajánlat alperesi elfogadásával a felek a bérleti jog átruházására irányuló szerződés valamennyi lényeges kérdésében megállapodtak, közöttük a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a felperesi ajánlatnak megfelelő tartalommal létrejött a szerződés a bérlemény bérleti jogának átruházására.

A szerződés létrejötte körében felperes a véleménye szerint a bérleti jog átruházására irányuló szerződések esetén is irányadó XXV. számú PED rendelkezéseire utalva hangsúlyozta, nem kétséges, hogy a szerződés létrejötte szempontjából jelentős körülményekre, így a felek személye, az ügylet tárgya, az ellenérték és a felek bérleti jog átruházására irányuló szándéka tekintetében a megállapodás létrejött, így a szerződés létrejötte nem lehet vitás.

A felperes véleménye szerint az ajánlatával azonos tartalmú szerződés létrejöttét bizonyítja ... alperesi ügyvezető 2009. február 2-án alperesi ajánlat visszavonása tárgyában küldött e-mailje, amely tartalma szerint annak elismerését jelenti, hogy a szerződést az alperes is létrejötnék tekintette, azonban azt utóbb „felszámolta”. Az alperes másik ügyvezetője, ... perbeli meghallgatása során tett nyilatkozata ugyancsak azt támasztja alá, hogy a felperesi ajánlatnak megfelelő tartalommal szerződés jött létre a felek között.

A szerződés teljesítését az alperes jogos ok nélkül megtagadta, ezért a Ptk. 313. §-ában foglaltakra tekintettel felperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeit választva a Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján a szerződésszegésből eredő kára megtérítésére tarthat igényt az alperessel szemben.

A felperes másnak már nem tudta értékesíteni a bérleti jogot, ily módon elesett a bérleti jog 40.000.000 forint összegű ellenértékétől, amely összeg után alperes 2009. június 1-től a törvényes mértékű késedelmi kamatot is köteles kártérítésként megfizetni.

Amennyiben a bérleményt alperes a szerződésben meghatározott időpontban, 2009. február 15-én birtokba vette volna, a felperes 2009. február 16-án megkapta volna a bérbe adótól a 9.323.333 forint összegű óvadékot, az alperes szerződésszegése miatt azonban erre csak 2009. május 22-én került sor, így a megjelölt időszakra alperes kártérítésként az óvadék összege után a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A felperes kizárólag azért nem hosszabbította meg változatlan feltételekkel a bérlemény egy részére 2009. december 31-ig megkötött albérleti szerződést, mert felperes a bérleti jogot a bérlemény kiürített állapotában kívánta megvásárolni. Így az alperes szerződésszegése miatt felperes a 2009. január 1. és 2009. május 22. közötti időszakra havi 4.900 euró, összesen 24.500 euró albérleti díjtól elesett,

amely összeget elmaradt haszon címén az alperes ugyancsak köteles megfizetni részére.

A felperes állította, a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként rendelkezésre álló bizonyítékok alapján aggálytalanul megállapítható, hogy létrejött-e a szerződés a felek között, és hogy az ebből eredő felperesi igény megalapozott-e, így e körben nem kíván további bizonyítási indítványt tenni, vagy további bizonyítékot felajánlani; az okozati összefüggés bizonyítása a követelésösszegezés körében merül fel a felperes szerint.

Ezt az álláspontját felperes azt követően is fenntartotta, hogy az elsőfokú bíróság a per utolsó tárgyalásán a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 3. § (3) bekezdésére utalva tájékoztatta arról, felperesre hárul annak bizonyítása, hogy a szerződés lényeges tartalma tekintetében a felek minden lényeges kérdésben megállapodtak, továbbá, hogy az alperesi magatartással összefüggésben a kereseti kérelem szerinti kár érte.

A tájékoztatásra a felperes úgy nyilatkozott, a jogalap tekintetében további bizonyítási indítványa nincs. A fennmaradó kérdésekben, azaz a kár bekövetkezte és összegezés tekintetében tett bizonyítási indítványait továbbra is fenntartja.

Az alperes a kereset elutasítását kérte annak jogalapját és összegezését is vitatva.

Állította, az egyeztetések során felperes a hirdetményben foglaltakhoz képest a fizetés körülményei, feltételei, a fizetendő ellenérték összege tekintetében egyaránt további feltételeket támasztott, a vételár egy részének számla nélküli kifizetésére tartott igényt. Az egyeztetések során sem az ellenérték megfizetésének módjában, időpontjában, sem abban a kérdésben nem jött létre megállapodás, hogy a szerződés tárgyát az üzlethelyiség bérleti jogának átadása vagy a felperesi társaság üzletrésze képezi.

Az alperes hangsúlyozta azt is, a 2009. január 27-i e-mailre küldött válaszában maga a felperes nyilatkozott úgy, hogy nem adott megbízást az ... Kft-nek az ajánlat közzétételére, így a ... ajánlata nem minősül felperesi ajánlatnak, erre tekintettel annak alperesi elfogadása önmagában emiatt sem eredményezhette a szerződés létrejöttét. Az alperes ajánlati kötöttsége ugyanakkor a 2009. január 27-i e-mail tekintetében megszűnt, figyelemmel arra, hogy a felperes nem olyan időn belül válaszolt ajánlatára, amelyen belül az alperes az ajánlattétel módjára is tekintettel a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta.

Az alperes vitatta azt is, hogy magatartásával okozati összefüggésben a felperest kár érte volna. Véleménye szerint felperes megsértette kárenyhítési kötelezettségét, amikor a bérleti jog általa állított átruházását megelőzően felmondott albérlőjének, ennek kockázatát maga tartozik viselni. A bérleti jog átruházása esetén továbbá a felperest egyébként sem illette volna meg az albérleti díj, így kártérítésként nem tarthat igényt egyidejűleg a bérleti jog ellenértéke mellett az albérleti díjra is.

Az elsőfokú bíróság 2013. február 19-én meghozott 17.G.41.185/2012/12. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az alperes részére 681.990 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 1.368.000 forint le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 434. § (3) bekezdése szerint a perbeli helyiségbérleti jog átruházására irányadó, a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXX. törvény (Ltv.) 42. § (1) bekezdésének a helyiség bérleti jog átruházására irányuló szerződés írásba foglalását előíró rendelkezésére, továbbá a Ptk. 217. § (1) bekezdésére, 218. § (1) bekezdésére, valamint a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pont a) pontjában foglaltakra utalva mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy amennyiben a felperes keresetében előadottak szerint a ... Kft. által közzétett felperesi ajánlat 2009. január 27-i alperesi e-mailben történő elfogadásával a bérleti jog átruházása tárgyában a felek között létrejött a szerződés, az megfelel-e az Ltv-ben előírt írásbeliség követelményének, mint érvényességi feltételnek.

A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 38. § (2) bekezdésére, továbbá az elektronikus aláírásról szóló 2001. évi XXXV. tv. 4. § (1) bekezdésére és 2. §-ának 15. pontjára utalva az elsőfokú bíróság kifejtette, a jogszabályban előírt írásbeliség követelményének az elektronikus okiratok közül a fokozott biztonságú elektronikus aláírással aláírt okirat tesz eleget. A bírói gyakorlat (BH 2006.324; Fővárosi Ítéltábla 15.Fpkf.45.107/2011/3.) csak a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott olyan e-mail üzenetet tekinti írásba foglalt nyilatkozatnak, amely a jogszabályok szerinti beazonosítható aláírással van ellátva, az elektronikus okirat írásbeliségével kapcsolatos jogszabályi előírást minden olyan esetben irányadónak kell tekinteni, amikor jogszabály valamely nyilatkozat írásba foglalását írja elő. A perben rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan ugyanakkor sem az alperes 2009. január 27-i e-mailje, sem a 2009. február 2-i felperesi e-mail nem volt ellátva fokozott biztonságú elektronikus aláírással, így nem felelt meg az írásbeliség jogszabályi követelményének. Ezért a kifejtettekre tekintettel a jogszabályban előírt írásbeliség hiányában a bérleti jogviszony átruházása tárgyában a felek között nem jöhetett létre érvényes megállapodás, az esetlegesen létrejött szerződés semmis, semmis szerződésre alapítva pedig a felperes eredményesen nem érvényesíthet kártérítési igényt az alperessel szemben. Így a szerződésszegésből eredő kártérítés iránti kereset a jogalap hiányában megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezekről függetlenül a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján az sem állapítható meg, hogy a felperes és az alperes között a felperes előadásának megfelelően megállapodás jött volna létre a bérleti jog értékesítése tárgyában. Az okirati bizonyítékokból és a tanúvallomásokból megállapíthatóan a ... Kft. által angol nyelven közzétett ajánlatot követően a felek között 2008 decemberében, majd 2009 januárjában is egyeztetések folytak, amelyek során még a 2009. január 19-i megbeszélésen sem született megállapodás, az ellenérték összege, a fizetés módja és körülményei is vitásak voltak. Ezt bizonyítja a felperesi ügyvezető 2009. január 27-i e-mailje is, amely kétféle, mindkét esetben az ajánlatban szereplő összegtől eltérő ellenértéket tartalmazó lehetséges jogi megoldást említ, az ajánlati kötöttség időtartamát is leszűkítve. A felperesi e-mailre küldött 2009. január 27-i alperesi ügyvezetői nyilatkozat tartalma szerint a Ptk. 313. § (2) bekezdése szerinti olyan új ajánlatnak minősül, amellyel az alperes visszatért a ...-féle eredeti ajánlatra oly módon, hogy egyértelművé tette, akarata kizárólag a bérleti jog megvételére irányul, mégpedig 40.000.000 forint + áfa vételáron. A felperes ügyvezetőjének 2009.

február 2-i e-mailje ezen alperesi ajánlat elfogadásának minősül, ami az alperesi ajánlat közlését követő hétvégére és arra figyelemmel, hogy a felperes ügyvezetője ekkor nem foglalkozott a cég ügyeivel, nem tekinthető olyan késedelmes nyilatkozatnak, ami az alperes ajánlati kötöttségét megszüntette volna.

Ugyanakkor a felperesi e-mail tartalma szerint csak részben - az ügylet tárgya, a szerződés típusa, az ellenérték összege és a birtokba adás időpontja tekintetében - minősül az alperesi ajánlat elfogadásának. A ... által közzétett ajánlat többi, a vételár megfizetésének feltételeire vonatkozó, az alperes által kifejezetten kiemelt részét azonban a felperes nem fogadta el, mert erre nézve nem tett kifejezett elfogadó nyilatkozatot, illetve úgy nyilatkozott, semmiféle megbízást nem adott a ...nek, vele nem áll jogviszonyban. Ezen felperesi nyilatkozat alapján az alperes a korábbi egyeztetésekre tekintettel arra következtethetett (felperes nyilatkozatát az alperes akként értelmezhetette), hogy a fizetés körülményei tekintetében a felperes el kíván térni az ajánlattól, és nem letétbe, hanem egyéb módon kívánja az ellenérték megfizetését, (erre nézve a február 2-i e-mail tartalmazott nyilatkozatot) másrészt elzárkózik a ...nek járó megbízási díj kifizetésétől, azt teljes egészében az alperesre kívánja hárítani. Ezt támasztja alá a felperesi ügyvezető személyes meghallgatása során tett nyilatkozata, valamint az alperesi ügyvezetők perbeli meghallgatásuk során tett azon előadása, hogy a felperes ...re vonatkozó tagadó nyilatkozatát úgy értelmezték, hogy a ... által közzétett ajánlathoz képest felperes az általa megfogalmazott fizetési feltételek alapján kívánt tárgyalni, vagyis a fizetési feltételek tekintetében a felek álláspontja továbbra is eltérő.

Mindezekből megállapíthatóan a tárgyalások során lényegesnek tekintett kérdések, mint a fizetés módja és a ...nek járó megbízási díj tekintetében a felek között nem jött létre megállapodás, ennek hiányában a Ptk. 205. § (2) bekezdésére figyelemmel a felek nyilatkozatai nem tekinthetők a szerződés létrejöttéhez a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint szükséges egyező akaratnyilvánításnak. A szerződésszegésre alapított kártérítési igény a szerződés létrejötte hiányában sem vezethetett eredményre.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, másodsorban az ítélet megváltoztatását, az alperes keresete szerinti marasztalását kérte.

Az 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben és a 2/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltakra hivatkozással a felperes állította, az elsőfokú bíróság lényegesen megsértette az eljárási szabályokat, amikor az írásbeliség hiányára, mint hivatalból észlelt semmisségi okra alapítva anélkül hozott a keresetet elutasító ítéletet, hogy ezt megelőzően tájékoztatta volna a feleket arról, hogy a perben rendelkezésre álló adatok alapján a szerződés semmisségét eredményező ok állapítható meg, és erre tekintettel megfelelő kioktatást adott volna a bizonyítási teherről és lehetőséget biztosított volna a körülményekhez képest szükséges nyilatkozatok megtételére.

A felperes véleménye szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a felek e-mailben tett nyilatkozatai nem felelnek meg a Ptk. 38. § (2) bekezdése szerinti írásbeliség követelményének, e körben az elsőfokú bíróság által

megjelölt eseti döntések nem tekinthetők a bírói gyakorlatot kötelmi jogi kérdésekben is kifejező, illetve orientáló határozatoknak.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor azt állapította meg, hogy a bérleti jog átadása körében lényeges valamennyi kérdésben a felek között nem jött létre megállapodás. Ismét utalt a XXV. számú PED-re, állítva, a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy az elvi döntésben lényegesnek minősített kérdések közül valamennyiben megállapodtak a felek, ezért a szerződés létrejöttének vizsgálatakor a Ptk. 205. § (2) bekezdése meg nem határozott, nem konkretizált rendelkezései nem irányadóak.

A felperes véleménye szerint az elsőfokú bíróság a felperesi ügyvezető 2009. február 2-i e-mailjének joghatásait is tévesen állapította meg, figyelemmel arra, hogy amennyiben az alperes ügyvezetőjének 2009. január 27-i e-mailje új ajánlatnak minősül, az erre adott felperesi válasz csakis az alperesi ajánlat „szó szerinti” elfogadásaként lenne értelmezhető. Ezt bizonyítja az alperes ügyvezetőjének 2009. február 2-i e-mailje, amiből megállapítható, hogy a felperes nyilatkozatát maga az alperes is ajánlata elfogadásaként értelmezte.

A felperes 2013. november 19-én előterjesztett beadványában a fellebbezését kiegészítve hangsúlyozta azt is, az elsőfokú bíróság azzal, hogy az általa hivatalból észlelt semmisségi okról az ítélet meghozatalát megelőzően nem tájékoztatta a feleket, nem csak az 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglalt iránymutatást hagyta figyelmen kívül, de a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségét is megsértette. Ezzel elzárta a felperest attól, hogy még az ítélethozatalt megelőzően nyilatkozhasson a semmisségi okból eredő érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása tekintetében. Ez a lényes eljárási szabálysértés alapul szolgál az ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az elsőfokú bíróság továbbá a Pp. 3. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség követelményét is megsértette, amikor a felek semmisségi okról való tájékoztatását mellőzve az érvénytelenség jogkövetkezményeiről kérelem hiányában döntött, ami szintén lényeges eljárási szabálysértés, különös tekintettel arra, hogy érvénytelenség esetén a Ptk. 237. § (2) bekezdése különböző jogkövetkezmények alkalmazására biztosít lehetőséget, a bíróság azonban az érvénytelenség jogkövetkezményeit csak a felek kérelme alapján vonhatja le, e körben a felek kérelmeihez kötve van.

A per másodfokú tárgyalásán a felperes a fellebbezésében előadottakat kiegészítve hangsúlyozta azt is, megfelelő tájékoztatása esetén az elsőfokú tárgyalás berekesztéséig módja lett volna arra, hogy a jogalapot megváltoztatva biztatási kár címén terjessze elő az alperes marasztalására irányuló keresetét.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A perben tett korábbi nyilatkozatit fenntartva hangsúlyozta, a perbeli esetben a felperes semmisségi okra vonatkozó részletes kioktatásától függetlenül kérdéses, hogy a semmisség milyen módon lenne orvosolható.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A felperes keresetében szerződésszegésből eredő kártérítési igényt érvényesít az alperessel szemben, azt állítva, hogy közte és az alperes között a perbeli bérlemény bérleti jogának átruházása tárgyában szerződés jött létre, az alperes a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadta, amivel a kereseti kérelem szerinti kárt okozta. Az alperes ezzel szemben vitatja a szerződés létrejöttét.

Az alperesi védekezésben foglaltakra tekintettel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor vizsgálta, hogy érvényesen létrejött-e szerződés a felek között a perbeli bérleti jog átruházása tárgyában, különös tekintettel arra, hogy - amint azt a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (VI. 28.) PK véleménye 2. pontjában és az ahhoz fűzött indokolásban, továbbá a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. a) pontjában és az ahhoz fűzött indokolásban kifejtette - a szerződés létre nem jöttét, illetve semmisségét a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, és a szerződés létre nem jöttének, illetve semmisségének általános jogkövetkezményét is hivatalból kell levonnia a kereset elutasításával, tekintettel arra, hogy létre nem jött, illetve semmis szerződéshez nem fűződhet a felek által célzott joghatás, az ilyen szerződés nem hoz létre kötelezettséget a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultságot a szolgáltatás követelésére.

A Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges, ugyanakkor nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

A Ptk. 216. § (1) bekezdése szerint eltérő rendelkezés hiányában a szerződés akár szóban, akár írásban megköthető, továbbá a szerződési akarat ráutaló magatartással is kifejezésre juttatható.

A 217. § (1) bekezdése ugyanakkor azt is kimondja, jogszabály a szerződésre meghatározott alakot rendelhet. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis.

A szerződés létrejöttéhez tehát az szükséges, hogy a felek megállapodjanak a szerződés lényeges, illetve bármelyikük által lényegesnek minősített feltételeiben és a szerződés létrehozására irányuló egyező akaratukat kifejezésre juttassák. A szerződés létrehozására irányuló kölcsönös és egybehangzó akarat, a felek közötti konszenzus hiánya azt eredményezi, hogy nem jön létre szerződés. A szerződés létrehozására irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratnak a jogszabályban meghatározott alakiság megsértésével történő kifejezésre juttatása pedig a szerződés semmisségét, érvénytelenségét vonja maga után.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok Pp. 206. §-a szerinti helytálló, okszerű mérlegelésével, értékelésével állapította meg azt, hogy a perbeli bérlemény bérleti jogának átruházására irányuló szerződés létrejötté szempontjából az alperes az ellenérték megfizetésének módját, valamint a ... Kft-t megillető megbízási díj viselésének kérdését is lényegesnek tekintette.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az alperes 2009. január 27-i e-mailjét a felperesi állásponttal szemben nem a ... Kft. útján közzétett felperesi ajánlatot elfogadó nyilatkozatnak, hanem új ajánlatnak tekintette, amelyben az alperes egyértelművé tette, hogy a ... Kft. által közzétett hirdetményben foglalt vételáron és az ott meghatározott feltételekkel szándékozik megvásárolni a bérlemény bérleti jogát.

A rendelkezésre álló adatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a ... Kft. által közzétett hirdetmény nem minősül a meghatalmazott útján a Ptk. 211. § (1) bekezdése szerinti ajánlat közzétételének. A perbeli meghallgatása során a felperesi ügyvezető maga is úgy nyilatkozott, hogy a ... Kft-nek az üzlet bérleti jogának meghirdetésére adott megbízást, vagyis a ... Kft. megbízása egyértelműen nem arra irányult, hogy a felperes meghatalmazottjaként eladási ajánlatot tegyen közzé, hanem arra, hogy hirdetmény útján tájékoztassa az érdeklődőket a felperes eladási szándékáról.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a 2009. február 2-i felperesi e-mail 2009. január 27-i alperesi ajánlat részleges elfogadásának minősül, amely azonban az alperes által lényegesnek tekintett feltételek közül nem terjedt ki az ellenérték megfizetésének módjára, valamint a ... Kft-t megillető megbízási díj viselésére, így módon az alperes által lényegesnek tekintett kérdésekben való konszenzus hiányában a felek között nem jött létre szerződés. A már kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményét helytállóan vonta le a kereset elutasításával.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság azt is hivatalból vizsgálta - egyebekben a korábban már hivatkozott PK véleményekben foglaltaknak megfelelően - hogy amennyiben a szerződés a felperesi előadás szerint létrejött volna, nem áll-e fenn a rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisségi ok. Nem kétséges az sem, hogy a jogszabályban előírt alakiság megsértését hivatalból észlelve az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az ebből eredő semmisség általános jogkövetkezményének alkalmazásával is a kereset elutasításának van helye, ugyanakkor elmulasztotta a semmisségi ok észleléséről a felek 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltak szerinti tájékoztatását, így nem adott lehetőséget számukra a semmisség megállapítása esetére vonatkozó érdemi nyilatkozataik megtételére.

A perbeli esetben ugyanakkor a semmisségi okról történő előzetes tájékoztatás elmaradása érdemben nem befolyásolta a per kimenetelét, a felperesi kereset elbírálását, nem eredményezte a felek eljárási jogainak az ügy érdemére kiható csorbítását, korlátozását.

Az 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltakra is tekintettel a felek semmisségi ok hivatalból észleléséről történő előzetes tájékoztatásának egyebek mellett az a rendeltetése, hogy a bíróság így módon lehetőséget biztosítson számukra a semmisségi ok ismeretében nyilatkozataik megtételére, így arra, hogy kérhessék a

semmisség Ptk. 237. §-ában meghatározott jogkövetkezményeinek alkalmazását, illetve a felperes elálljon a keresetétől, vagy egyébként módosítsa azt.

A felperesi fellebbezésben foglaltak alapján nyilvánvaló, hogy felperes nem kíván élni az elállás lehetőségével. A semmisség Ptk. 237. §-a szerinti jogkövetkezményeinek alkalmazása, az erre irányuló keresetmódosítás előterjesztése pedig a perbeli esetben azért nem lehetséges, mert a felek egyike részéről sem történt teljesítés, így az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása kizárt, a szerződés hatályossá nyilvánítása ugyanakkor indokolatlan és szükségtelen. Az alperes perbeli védekezéséből megállapíthatóan továbbá a semmisséget eredményező alaki hiba kiküszöbölésének, orvoslásának feltételei sem állnak fenn.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a szerződés létre nem jöttének, illetve semmisségének általános, hivatalból levonandó jogkövetkezménye azonosan a kereset elutasítása, továbbá, hogy az alperes ellenkérelmében mindvégig vitatta a szerződés létrejöttét. Így a felperes nem volt elzárva attól, hogy az alperesi védekezés ismeretében arra az esetre, ha a szerződés létrejötte hiányában az alperes marasztalására irányuló keresete nem vezetne eredményre, keresetét módosítva további jogcímek megjelölésével kérje az alperes marasztalását, függetlenül attól, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta tájékoztatni a feleket a hivatalból észlelt semmisségi okról. Ily módon a tájékoztatás elmulasztása a per érdemi elbírálására nem hatott ki, ezért nem szolgálhat alapul az ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítására.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a fenti, részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alkalmazásával, mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2013. november 26.

. Tibold Ágnes s.k.  
a tanács elnöke

. Felker László s.k.  
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.  
bíró

