

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.779/2012/8.szám

A Kúria a dr. Lex & Lex Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lex Annamária ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Rábóczki Balázs ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti szerződés felmondásának érvénytelensége iránt a Bíróságnál 17.G.40.330/2011. szám alatt megindított és másodfokon az Ítéltábla 16.Gf.40.004/2012/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - a meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszáz ezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az Önkormányzata mint tulajdonos képviseletében eljáró F. Zrt. (jelenlegi elnevezése Budapest Zárkörűen Működő Részvénytársaság, a továbbiakban B. Zrt.) alperes bérbeadóként 2009. június 16-án bérleti szerződést kötött a felperessel. A bérleti szerződés az S. utca 75-77. szám alatti ingatlan bérbeadására vonatkozóan jött létre, amelyre a jogot a bérlő nyílt pályázati eljárás során szerezte meg hat éves időtartamra. A felperesnek havi 1.667.000 forint + ÁFA összegű bérleti díjat kellett volna fizetnie az ingatlan egyéb üzemeltetési és rezsiköltségének viselése mellett. A szerződés szerint a bérbeadó az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 24. és 25. §-ában szabályozott esetekben írásban felmondhatja a szerződést.

Az alperes jelentős összegű bérleti díj és egyéb szolgáltatási díjtartozást halmozott fel, ezért az alperes 2010. augusztus 3-án kelt és augusztus 9-én kézbesített levelében felszólította a felperest a teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a

bérleti szerződést felmondja. Ezt követően augusztus 4-én ismét felszólította a felperest a 20.546.250 forint összegű elmaradt díj megfizetésére. A fizetési határidő ebben a levélben augusztus 18. napjában volt megjelölve. A felperes a felszólításokban megjelölt idő alatt nem fizette meg a tartozását. Az alperesnél kezdeményezte, hogy a Fővárosi Közgyűlés elé terjesszen olyan kérelmet, amely szerint a felperes csak a havi bérleti díj 10 %-ának megfizetésére köteles. Az alperes 2010. augusztus 16-án kelt levelében a szerződést 2010. szeptember 30-ára a bérleti szerződés 8. pontja alapján felmondta. A levélben, amelyet a felperes augusztus 19-én vett át, az augusztus 3-i fizetési felszólításra hivatkozott. A felperes kifogásaira tekintettel arról is tájékoztatta a felperest, hogy a Fővárosi Közgyűlés határozatával elfogadott közszolgáltatási keretszerződés alapján jogosult bérbeadóként képviselni az önkormányzatot.

A felperes a felmondást nem fogadta el, 2010. szeptember 9-én keresetet nyújtott be a bírósághoz a bérleti szerződés felmondása érvénytelenségének megállapítása iránt arra hivatkozással, hogy az alperes nem volt jogosult a bérleti szerződés felmondására, arra a Fővárosi Önkormányzatnak van joga. Emellett hivatkozott arra is, hogy a felmondás nem felelt meg az Ltv. 24., 25. §-ában foglaltaknak, mert az augusztus 3-i felszólításra alapított felmondás során az alperes megsértette a törvényben előírt határidőket. A felperes a megállapítási kereset előterjesztésére vonatkozóan a jogi érdekeinek megóvása szükségességét arra alapította, hogy abban az esetben, ha a bíróság a felmondás érvénytelenségét megállapítja, úgy vele szemben nem lehet kiürítési pert kezdeményezni. Időközben ugyanis az önkormányzat pert indított a felperes ellen 17.G.42.132/2010. szám alatt, amelyben kérte az elmaradt bérleti díj megfizetését, illetve a felperesnek az ingatlan kiürítésére való kötelezését. 2011. augusztus 31-én a felperesnek 44.576.250 forint összegű tartozása állott fenn az önkormányzat szerint.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felmondás jogszerű volt, emellett a bírói gyakorlat alapján, ha a bérlő tartósan nem fizeti a bérleti díjat akkor a szerződés felmondása esetén formai okokra nem hivatkozhat.

A jelen perben az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperesnek a Pp. 123. §-a alapján megállapítási kereset előterjesztésére nincs joga. Erre ugyanis akkor van szükség, ha a megállapítás a felperes jogainak alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A

felperes mint bérlő birtokon belül van, így a bérbeadóval szemben teljesítést nem követelhet, ugyanakkor a perbeli tényállás alapján a bíróság szerint az alperessel szembeni jogvédelem szükségessége nem állapítható meg. A felperes ugyanis perben áll a Budapest Főváros Önkormányzatával, amely perben a kiürítési kérelem megalapozottságához a bíróságnak meg kell vizsgálnia, hogy a felmondás tartalmi, formai okokból jogszerű volt-e. Abban a perben tehát a jelen per felperese mint alperes a jogainak megóvásához szükséges védekezését minden tekintetben érvényesítheti.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy a felperes jogmegóvásának szükségessége nem áll fenn. Ez csak akkor állapítható meg, ha a felperes a jogait más eljárásban nem érvényesítheti, jogvédelmet nem kereshet. A 17.G.42.132/2010. szám alatt folyamatban lévő perben a felperes összes védekezése vizsgálható, így a felmondás jogszerűtlenségére vonatkozó előadása is.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az ítélet megváltoztatását és a keresetnek való helytadást kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság ítélete jogszabálysértő. A felperes szerint a jelen ügy kapcsán a perfüggőség már beállt, mert a felperes 2010. szeptember 9-én terjesztette elő a jelen perbeli kereseti kérelmét, míg a Főváros Önkormányzata 2010. november 25-én érvényesítette a bérlemény kiürítése iránti kereseti igényét, a felperes igénye tehát korábbi. A másodfokú bíróság ítélete jogszabálysértő a felperes szerint arra tekintettel is, hogy a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerint a szerződés érvénytelenségének megállapítása akkor is kérhető, ha az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását a fél nem kéri. Az érvénytelenségi kereset esetében tehát a jogmegóvás szükségessége nem vizsgálendő, a felperes a felmondás érvénytelenségére vonatkozó megállapítási keresetet a Ptk. 239/A. §-a alapján előterjeszthetett a perben.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Helytállóan utal a felperes arra, hogy a Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 2012. évi LI. törvény 1. §-a a Ptk-t kiegészítette a 239/A. §-al, amelynek (1) bekezdése értelmében valóban lehetőség nyílik érvénytelenségi vagy részbeni érvénytelenség iránti kereset előterjesztésére a bíróságnál akkor is ha a fél az érvénytelenség következményeinek alkalmazását nem kéri. Az említett törvény 3. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján az új szabályt a hatályba lépéskor a folyamatban lévő ügyekre is megfelelően alkalmazni kell. A jelen ügyben azonban a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése mégsem alkalmazható. A felperes ugyanis nem valamely szerződés érvénytelenségére vonatkozóan terjesztett elő megállapítási keresetet. A felperes által kötött bérleti

szerződés érvényessége nem kérdéses, a felperes is annak érvényes fennálltát állítja. A felperes keresete az alperes egyoldalú jognyilatkozatának, a felmondásának érvénytelenségére vonatkozik.

A Ptk. 199. §-a szerint az egyoldalú nyilatkozatokra, ha a törvény - kivételt nem tesz - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Így a felperes megállapítási keresete előterjeszhető lenne olyan egyoldalú jognyilatkozattal létrejött jogügylet esetében, amely szerződéses jogviszonyt hoz létre a felek között pl. a vételi jog gyakorlására vonatkozó egyoldalú jognyilatkozat a felek között adásvételi szerződést hoz létre. E jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránt a Ptk. 239/A. §-a alapján a Pp. 123. §-ba foglalt feltételek hiányában is indítható per.

A jelen ügyben azonban az alperes egyoldalú jognyilatkozata, az érvényes bérleti szerződés felmondása nem keletkeztet szerződéses jogviszonyt a felek között, így értelemszerű, hogy erre a jognyilatkozatra a szerződésre vonatkozó szabályok nem irányadók és e jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítására nem terjeszhető elő a Ptk. 239/A. §-a alapján kereseti kérelem. Ilyen jognyilatkozat esetében a bíróságnak vizsgálnia kell az érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelem esetén, hogy a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek fennállnak-e.

A Kúria álláspontja szerint tehát a jogerős ítélet megfelel a jogszabályoknak abban a kérdésben, hogy a felperes jogmegóvási szüksége nem áll fenn, és hogy a felperesnek az ellene indult marasztalási perben kell a kereseti kérelemben előadottakat védekezésésként előterjesztenie.

A jelen ügyben sajátos helyzetet teremt, hogy nem a bérbeadó alperes, hanem az önkormányzat indította meg a bérleti díj tartozás megfizetésére és az ingatlan kiürítésére vonatkozó pert, nem pedig viszontkereset előterjesztésére került sor a jelen perben. Nem vitás azonban, hogy az önkormányzat által indított, marasztalásra irányuló kereseti kérelem ugyanazon ténybeli alapokon nyugszik, mint a felperes kereseti kérelme, amelyben a felperes az igényét a felmondás érvényességére alapítja. Helytállóan utaltak tehát arra az eljáró bíróságok, hogy abban az esetben, ha az ügyben marasztalási kereset előterjesztésére került sor, úgy a marasztalási kereset alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelenségének elbírálása is annak a bíróságnak a feladata, amely a marasztalási keresetről dönt.

A felperes alaptalanul hivatkozik a perfüggőségre is. Kétségtelen, hogy a felperes a kereseti kérelmét korábban nyújtotta be mint az önkormányzat az ingatlan kiürítése iránti marasztalásra irányuló kereseti kérelmét, a bírói gyakorlat alapján azonban, ha ugyanazon

jogvitából eredő ugyanazon tárgyú pereket önálló perindításra jogosult különböző személyek indítják, a perfüggőség nem áll be (BH2004.476.).

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, azonban az alperes írásbeli védekezést nem terjesztett elő, így a felülvizsgálati eljárással perköltsége nem merült fel. A Kúria ezért a perköltségről való döntést mellőzte.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének f) pontja alapján személyes illetékmentességben részesül, így a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket e rendelkezés, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. szeptember 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő