

A Fővárosi Ítéltábla a Katona János Ügyvédi Iroda (...ügyintéző: Katona János ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda (... ügyintéző: dr. Biczi Tamás ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. június 10. napján kelt, 11.P.24.374/2012/15. számú ítélete ellen az alperes 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, a felmondásra vonatkozó rendelkezést azzal a szövegezésbeli pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes 2011. október 11-i felmondása jogszerűtlen, a további megállapítási keresetet elutasítja.

Köteles az alperes 15 napon belül a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget megfizetni.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt 48.000 (Negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperes között 2004. június 15. napján létrejött használati megállapodás érvényes és hatályos, az alperes 2011. október 11-ei felmondása érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 28.575 forint perköltséget. A le nem rótt illetékről akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Az indokolásban megállapította, hogy a felperesi egyesület és jogelődjei évtizedeken át használták a D. város területén található sport repülőteret, amely az ingatlan-nyilvántartásban .../2. és .../1. helyrajzi szám alatt szerepel. 2003. február 28-án a Magyar Állam nevében eljáró Kincstári Vagyoni Igazgatóság és az alperes ezekre az ingatlanokra ingyenes tulajdonjog átruházási szerződést kötött, rögzítve, hogy az ingatlanok az egyes sport célú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény (Sitv.) hatálya alá tartoznak. Az alperes vállalta, hogy a

területet 15 évig sport célra használja, hasznosítja és ennek érdekében az ingatlant használó sportszervezetek részére a használatot továbbra is biztosítja.

A felperes és az alperes 2004. június 15-én megállapodást kötöttek a repülőtér sport célú, ingyenes használatáról 15 év időtartamra. Részletesen szabályozták a használati jogviszonyt, kimondva (a 13. pontban), hogy a használati jog személyhez kötött, át nem ruházható, nem forgalomképes és megszűnik a használó jogutód nélküli megszűnésével. A szerződés megszűnésének egyéb módjáról nem rendelkeztek. A 17. pontban a Sitv. és a Ptk. használatra vonatkozó szabályait tekintették alkalmazandónak.

Egyidejűleg az ingatlanegyüttesre üzemeltetési szerződést is kötöttek, mivel azonban a felperes e feladatokat ténylegesen nem látta el, 2009. augusztus 26-án ezt a szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették.

Az alperes 2011. október 11-én kelt levelében kijelentette, hogy az ingyenes használatot biztosító megállapodást megszüntetnek tekinti, amennyiben erre bárki jogot kívánna alapítani úgy a megállapodást 30 napos felmondási határidővel felmondja. A felperes a felmondást vitatta és az egyesület továbbra is használta a repülőtérrel, de díjat nem fizetett.

Az alperesi önkormányzat képviselő-testülete 18/2011. (V.31.) szám alatt rendeletet alkotott a repülőtér hasznosításáról és használatáról, ennek mellékletét képezte egy díjszabás. A Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi észrevétele alapján a 28/2011. (VII.25.) számú rendelettel az alperes korábbi rendeletét módosította. A Kúria Önkormányzati Tanácsa 2012. szeptember 19. napján kelt Köf.../2012/6. számú határozatával mindkét önkormányzati rendelet valamennyi rendelkezését megsemmisítette.

A M. R., a D. K. Kft. és az alperes között 2013. február 8. napján szerződés jött létre, amiben az önkormányzat megbízta a repülőklubot a repülőtér üzemben tartási feladatainak ideiglenes ellátásával, emellett a felek repülőtér használati megállapodást is kötöttek. A repülőklub megalkotta a repülőtérrendet, amit a Nemzeti Közlekedési Hatóság jóváhagyott, így az 2013. február 15. óta érvényben van. Ennek 6. számú melléklete határozza meg a használatért és az eszközök tárolásáért fizetendő díjakat.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek közötti használati szerződés érvényes és hatályos, az alperes 2011. október 11-ei felmondása jogellenes, továbbá annak kimondását is kérte, hogy az alperes semmilyen jogcímen nem jogosult tőle díjat szedni a repülőtér használata kapcsán.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak találta. Kifejtette, hogy a felek között egy atipikus használati jogviszony jött létre, amire azonban az alperesi védekezéssel szemben nem alkalmazhatók a Ptk. haszonkölcsönre vonatkozó szabályai, noha ingatlan haszonkölcsönbe adását semmi nem zárja ki. Rámutatott, hogy a perbeli megállapodásban a felek körültekintően és részletesen szabályozták a használatot, azonban nem rendelkeztek felmondásról, ami azt jelenti, hogy a

szerződés ilyen módon történő megszűnését nem kívánták lehetővé tenni és nem lehetett eltérő következtetésre jutni a szerződést aláíró személyek tanúvallomásából sem. Ezért a szerződés - súlyos szerződésszegés nélkül, amelyről a jelen esetben nincs szó - csak a határozott idő elteltével szűnhet meg.

Lényeges körülménynek találta, hogy az okirat a Ptk. használatra vonatkozó rendelkezéseire utal vissza, érvelése szerint ez csak dologi jogi hatályú lehet, amire a Ptk. 165. §-ának utaló szabálya folytán a haszonélvezet szabályai vonatkoznak. Mivel a használat nem kötelmi jellegű jogviszony, így nem mondható fel, hanem csak a szerződésben szabályozott módon szűnhet meg. A felmondásnak tehát nincs sem szerződéses, sem jogszabályi alapja, így az érvénytelen és nem alkalmas a célzott joghatás kiváltására. Ebből az is következik, hogy a szerződés csak az abban írt határozott idő elteltével szűnhet meg, azaz mindaddig érvényes és hatályos.

Az elsőfokú bíróság a felek hivatkozásai miatt kitért arra is, hogy nem osztotta azt a felperesi álláspontot, hogy az alperesi tulajdonszerzés feltétele volt, hogy a repülőklub részére ingyenes használati jogot biztosítson. Ilyen értelmezés nem olvasható ki az Sitv. 5. § (1) bekezdés b) pontjából, abból csak az következik, hogy az alperesnek a sportcélú használatot a már használó szervezetek részére biztosítani kellett és velük írásbeli megállapodást kellett kötni. Az ingyenesség biztosítása az alperes által vállalt kötelezettség volt. Azt viszont lényegesnek tartotta az elsőfokú bíróság, hogy az alperes tulajdonosi minőségében eljárva a döntéseit testületként hozza és az általa megkötött polgári jogi szerződés tartalmába egyoldalúan nem avatkozhat be. Éppen ez volt az önkormányzati rendeletek megsemmisítésének egyik oka. Az alperes azon álláspontjával sem értett egyet, miszerint az üzemeltetői és a használati szerződések egymással elválaszthatatlan kapcsolatban vannak, ezért az előbbi megszüntetése kihatott az utóbbi megállapodásra is. Érvelése szerint az üzemeltetői szerződés megszüntetésének pontos oka volt, azt kiterjesztően értelmezni nem lehet. Amennyiben a megszűnés a használati megállapodást is érintette volna, annak egyértelműen kifejezésre kellett volna jutnia. Rámutatott, hogy éppen az üzemeltetői szerződés választotta el élesen a használatra vonatkozó megállapodást (6. pont), így nyilvánvaló, hogy a megszüntetés csak az üzemeltetői szerződésre vonatkozhatott.

Végül kifejtette, hogy a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek tekintetében a megállapítási keresethez a jogmegóvás szükségessége fennáll. Az 1995. évi XCVII. törvény 2012. december 15. napjától hatályos rendelkezése folytán a nem nyilvános repülőtér használatát az üzemeltető engedélyezheti, ő azonban a jelen ügyben nem peres fél. Minthogy az alperessel megbízási jogviszonyban áll, így nyilvánvaló, hogy a tőle kapott utasítások szerint köteles eljárni és amennyiben a perbeli használati megállapodás érvényes és hatályos, az alperesnek utasítania kell, hogy a felperessel szemben a repülőtérrend szerinti használati díjakat ne érvényesítse, hanem részére ingyenes használatot biztosítson. Ugyanakkor az alperes álláspontja helytálló abban, hogy a díjfizetés vonatkozásában nemleges megállapítás a fenti

jogszabály teremtette helyzetben értelmezhetetlen, így az erre vonatkozó keresetet el kellett utasítani.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amiben elsődlegesen a döntés megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését indítványozta.

Vitatta, hogy a perbeli szerződésre a Ptk. 165. §-a szerinti használatot kell irányadónak tekinteni. Az ilyen értelmezést kizárja egyrészt, hogy a használat nem családi szükséglethez igazodik, másrészt hogy a repülőtér használatát a felperes rendszeresen másnak engedi át. Alapvetően téves az az ítéleti következtetés, hogy mögöttes szabályként a haszonélvezet az irányadó és ennek dologi hatálya kizárja a szerződés felmondhatóságát. Fogalmilag kizárt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, csupán szerződésben rögzített jog mindenkivel szembeni abszolút hatályt testesítsen meg. Fenntartotta, hogy a felek szerződése haszonkölcsonnek minősül, vagyis kötelmi jogi hatályú, ezért fennálltak a szerződés felmondásának feltételei, az jogszerűen történt. Irreleváns, hogy a szerződésben a felek milyen fogalmakat használtak, milyen szabályokra utaltak vissza, jogilag csak a repülőtér tényleges használata során tapasztalható tények bírnak jelentőséggel.

Téves ítéleti megállapítás az is a fellebbezés szerint, hogy nincs elválaszthatatlan kapcsolat az üzembentartói és a használati megállapodás között. Álláspontjának alátámasztására csatolta a képviselő-testület 2004. május 20-i ülésére készült előterjesztést, az ülés jegyzőkönyvét és a meghozott határozatot, érvelése ezek kétséget kizáróan bizonyítják, hogy az érintett szerződések a használat rendjének biztosítása céljából egymásra tekintettel és egymás függvényében jöttek létre, megkötésükre egymás nélkül nem került volna sor. Ezt az értelmezést K. G. korábbi polgármester és D. J. tanúk vallomása sem cáfolta. A szerződések elválaszthatatlanságát igazolja az üzembentartói szerződés 6. pontja, amely szerint a használat tartalmát és mértékét külön megállapodás tartalmazza, valamint 15. pontja, ami előírja, hogy a felperesi repülőklub köteles a repülőtér üzemeltetésével kapcsolatos szabályokat megalkotni. Hivatkozott rá, hogy a 2009. augusztus 26-ai közös megszüntetésben az is rögzítésre került, hogy a repülőtér üzemeltetését ténylegesen a felperes nem látta el. Erre tekintettel a felperes további ingyenes használatra nem jogosult, vagyis a használati szerződés az üzembentartói szerződés megszűnésével egyidejűleg okafogyottá vált, így értelemszerűen hatályát veszítette. Megjegyezte, hogy ez a gyakorlat ma is érvényes, a M. R. az üzemben tartási feladatok ellátása fejében ingyenesen használhatja a repülőteret külön-külön szerződések alapján, amelyek egymásra épülnek és szervesen kapcsolódnak.

A 2014. március 21. napján érkezett beadványban az alperes bejelentette, hogy keresetet terjesztett elő a Dunakeszi Járásbíróság előtt, amiben a Pp. 123. §-a alapján a 2004. június 15. napján kelt megállapodás terjedelmének meghatározását kérte a vonatkozó ingatlanok, felépítmények tekintetében. Megítélése szerint a 7.P...../2014. ügyszámon indult peres eljárásnak a jelen kereset elbírálására kihatása van, mert a jogvita eldöntése szempontjából előkérdésnek kell tekinteni a megállapodásban foglalt használat terjedelmének, módjának a megállapítását. Erre

tekintettel indítványozta a per tárgyalásának a megindult peres eljárás jogerős befejezéséig történő felfüggesztését a Pp. 152. §-a alapján.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira tekintettel. Ellenezte a per tárgyalásának felfüggesztését és bejelentette, hogy 2013. július 1. óta az alperes akadályozza a repülőtér használatában.

A másodfokú bíróság a határozatot a fellebbezés korlátai között bírálta felül, így nem érintette a keresetet részben - az ingyenesség megállapítására vonatkozó - elutasító rendelkezést, ebben a körben az ítélet jogerőre emelkedett.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást kellően feltárta és okszerűen jutott arra az érdemi megállapításra, hogy a felek közötti szerződést az alperes felmondása nem szüntette meg. Döntésének lényegével és indokaival a másodfokú bíróság túlnyomó részben egyetértett, jogi álláspontjától csupán annyiban tért el, hogy a felek közötti kötelmi jogviszonyra a dologi jogi hatályú használati szabályokra utalást szükségtelennek találta, továbbá a megállapítási kereset előterjeszhetőségének a Pp. 123. §-ban írt feltételeit csak a felmondás tekintetében látta fennállónak, amelynek nem az érvénytelenségéről, hanem jogszerűtlenségéről kellett állást foglalni.

Az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte úgy, hogy a perbeli esetben a felek között ingatlan ingyenes használatáról egy atipikus szerződés jött létre. A szerződés az ingyenesség miatt mutat rokon elemeket a Ptk. 583-584. §-ai szerinti haszonkölcsönnel, de egyéb tartalmi elemeiben inkább a Ptk. 423-433. §-aiban foglalt bérlethez hasonlít, amely esetben a főszabály szerint a szerződés a megállapított idő elteltével szűnik meg, felmondásra pedig csak a határozatlan időtartamra kötött jogviszonyok esetében van mód. Az elsőfokú bíróság helyesen vonta le azt a következtetést a felek igen részletesen szabályozott szerződésének tartalma alapján, hogy amennyiben nem rendelkeztek a szerződés felmondással történő megszűnésének lehetőségéről, az azt jelenti, hogy nem kívánták azt lehetővé tenni, ezért a szerződés csak a határozott idő elteltével szűnhet meg. Ugyanakkor a másodfokú bíróság nem osztotta, hogy a jogviszonyra a Ptk. 165. §-ában szabályozott használat és azon keresztül a haszonélvezet dologi jellegű szabályai vonatkoztathatóak, mivel a felek jogviszonya egyértelműen kötelmi jellegű.

A felmondás érvénytelenségének, illetve a szerződés érvényességének és hatályosságának a megállapítása iránti kereset tekintetében az elsőfokú bíróság vizsgálta a Pp. 123. §-ának második fordulata szerint, hogy előterjesztésének van-e helye, azaz a kért megállapítás a felperes jogainak az 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. Álláspontjával a másodfokú bíróság a felmondás érvénytelensége iránti megállapítás kapcsán értett egyet, mert e kérdésben a sportrepülőteret használó felperesi sportszervezetnek a szerződésen alapuló háborítatlan használathoz szüksége van annak megállapítására, hogy az alperes felmondása nem volt jogszerű, és teljesítést ezzel kapcsolatban nem követelhetett.

A fentiek szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felmondásnak sem szerződéses, sem jogszabályi alapja nem volt, és ennek megállapítását a felperes alappal kérte, ezért ebben a részében a kereset eredményre vezetett. A felmondás azonban ezen okokból nem érvénytelen, hanem jogszerűtlen, a másodfokú bíróság ezzel pontosította az ítéleti megállapítást.

A jogszerűtlen felmondás nem szüntette meg a felek szerződését, az az abban kikötött 15 év elteltével, azaz 2019. június 15-én szűnik meg. Ez egyben azt is jelenti, hogy az érintett szerződés a felek között változatlan tartalommal fennáll, rájuk kötelező rendelkezéseket tartalmaz, így ennek ítéleti megállapításával kapcsolatban nem igazolt a felperes alperessel szembeni jogmegóvási szükséglete. Ezért ebben a részében az ítéletet megváltoztatva a másodfokú bíróság a megállapítási keresetet elutasította, ez azonban nem indokolta az elsőfokú perköltség tekintetében a megváltoztatást, mert az az eredményes keresetrész tekintetében is megfelelő.

Eredménytelenül érvelt a fellebbezés azzal, hogy szükségszerű kapcsolat volt az üzemeltetési és az alperes által engedett szívességi, tehát ellenszolgáltatás nélküli ingatlanhasználati szerződés között. Megfelelően mérlegelte az elsőfokú bíróság, hogy ez nem olvasható ki az üzemeltetési szerződést akarategységben megszüntető, 2009. augusztus 26-án kelt okiratból. A fellebbezés álláspontjával szemben az üzemeltetési szerződés 6., illetve 15. pontjai sem igazolnak a két szerződés között függőségi kapcsolatot. Önmagában az a körülmény, hogy a használat tartalmát és mértékét külön megállapodás tartalmazza ilyet nem alapít meg, az pedig, hogy a felperes megalkotta-e a repülőter üzemeltetésével kapcsolatos szabályokat az üzemeltetési jogviszony megszüntetésénél nyerhetett értékelést. Amennyiben a feleknek lett volna arra irányuló határozott akaratuk, hogy a két szerződés sorsa egymástól elválaszthatatlan legyen, erre valamelyik megállapodásban határozottan ki kellett volna térni. Nem lehet más eredményre jutni a képviselő-testület 2004. május 20-i ülésére készült előterjesztés, az ülésről szóló jegyzőkönyv, a született határozat és a meghallgatott tanúk vallomása alapján sem. Emellett ellentmondás feszül az alperes perbeli jogértelmezése és a ténylegesen folytatott gyakorlata között, ugyanis amennyiben a használati szerződés, mint ahogy a perben állítja, az üzembentartói szerződés megszűnésével egyidejűleg értelemszerűen hatályát veszítette, akkor szükségtelen volt a 2011. október 11-ei felmondás, amit pedig mégis közölt a felperessel.

Alaptalan volt az alperes tárgyalás felfüggesztés iránti indítványa. A jelen perben az volt az eldöntendő kérdés, hogy az alperes felmondása jogszerű volt-e, vagy továbbra is fennáll a felek között a szerződés és ez a jogvita a rendelkezésre álló adatok alapján az alperes által indított per eredményének bevárása nélkül

aggálytalanul elbíráható volt. Ezért a másodfokú bíróság nem látott indokot a Pp. 152. § (2) bekezdésének alkalmazására.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A másodfokú perköltségről szóló rendelkezés a Pp. 81. § (1) bekezdésén, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. és 4/A. §-ain alapul.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. március 27.

Dr. Lesenyey Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Pullai Ágnes s.k.
előadó bíró

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: