

A Fővárosi Ítéltábla a Fluck Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fluck Ákos ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Csillag és Dr. Marton Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Deliné dr. Csillag Anikó ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. július 7. napján meghozott 31.P.24.290/2013/15. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperes 2012. október 21. napján kelt felmondó nyilatkozatához joghatás nem fűződik, és kötelezi az alperest, hogy 30 napon belül az alperesi telepen biztosítsa a felperes számára - a teleptagsági viszonya alapján, tagdíj ellenében - állandó kikötőhely kizárólagos használatát, télen pedig hajójának a telepen való tárolását, valamint a parti területen kiépített infrastruktúra használatát.

A felperest a terhére megállapított perköltség térítése alól mentesíti, és az alperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 160.200 (százhatvanezer-kétszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte az alperes 2012. október 21. napján kelt felmondása érvénytelenségének megállapítását. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest annak türéseire, hogy a felperest tagsági jogviszonya alapján a megfizetett közös költség ellenében hajóját továbbra is az alperesi telepen tárolhassa. Előadta, hogy tagja a **T.** Sportklubnak (a továbbiakban: **T.**), amelyre tekintettel az alperes alsóörsi telephelyén kikötőhasználati joggal rendelkezik. Az egyesületi tagság alapján a **T.** részére tagdíjat, míg az alperes részére közös költség formájában telephasználati díjat fizet. Az egyesületi tagokat a közös költség megfizetése jogosítja fel az önálló szervezeti egységként működő telep létesítményeinek használatára, ideértve a kikötőhasználatot. Előadta, hogy az alperessel soha nem kötött bérleti szerződést, a kikötőhelyet a tagsági jogviszonya alapján a közös költség megfizetése ellenében jogosult használni. Ebből következően az alperes egy nem létező bérleti szerződést mondott fel, így felmondása érvénytelen. Előadta, hogy a felmondás érvénytelenségének megállapítása a felperes jogainak védelme érdekében szükséges azért, hogy az alperes az őt egyébként soha meg nem illető felmondási jogot a jövőben se gyakorolhassa. Kifejtette továbbá, hogy a türésre kötelezés iránti kérelmének abban az esetben lehet helye, ha a bíróság megállapítja, hogy a létre nem jött bérleti szerződés alapján tett felmondó nyilatkozat érvénytelen.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az alperes az 1964-ben alakult **T.** jogi személyiséggel rendelkező önálló szervezeti egysége, amely a szervezeti és

működési szabályzata (SzMSz) szerint 1994. május 22. napján alakult meg. Az SzMSz 4. számú melléklete tartalmazza a telep alapító tagjainak felsorolását, a felperes azonban csak a **T.** egyesületi tagja, teleptagsággal nem rendelkezik. Az egyesületi tagok kikötőhely használatára csak bérleti szerződés alapján jogosultak azzal, hogy a használat után közös költséget kötelesek fizetni, ezzel is megkülönböztetve a nem egyesületi tagok részéről megkötött bérleti szerződéseket, amelyek alapján a kívülállók a kikötőhely használatáért bérleti díjat fizetnek. A felek közötti bérleti szerződés 2001. augusztus 29. napján jött létre, amelyet a felperes nevében a felperes édesapja mint meghatalmazott írt alá. A szerződés alapján a felperes és családja több mint egy évtizeden át használták a kikötőhelyet, mindaddig amíg az alperes jogszerűen és érvényesen fel nem mondta a szerződést. Téves az a felperesi előadás, amely szerint a felperest az egyesületi tagsága alapján illeti meg a kikötőhely használati joga. Amennyiben az alperes a becsatolt bérleti szerződést nem ismeri el, úgy semmilyen érvényes jogcíme nincs a telep használatra, tehát jogcím nélküli használóként köteles hajóját az alsóörsi telepről haladéktalanul elszállítani.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte az alperes perkoltségének viselésére. Indokolása szerint mindenekelőtt a Pp. 123. §-a szerinti feltételek fennállását vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes a hajóját a kilencvenes évek elejétől tárolta az alperesi telephelyen, és hogy a felperes, illetve édesapja is nem vitásan tagjai voltak a **T.** egyesületnek. A felperes azonban semmivel sem bizonyította, hogy miként vált volna az alperesi telep tagjává. Az egyesületi alapszabálynak nincs olyan rendelkezése, amely alapján a **T.** tagság meghatározott helyen teleptagságot is jelentene. Az alperesi képviselő helytállóan hivatkozott arra, hogy a belépési nyilatkozat csak a **T.**-be való belépést jelentette és csak ennek bizonyítására volt alkalmas. A **T.** tagság sem a teleptagságot, sem a teleptagság alapján megkötött hajóhely-használati megállapodást tényét nem igazolja. Tényként rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a felperes egyetlen telepgyűlésen sem vett részt, szavazatot sem ő, sem édesapja nem adott le, a telepgyűlésre meghívót sem kaptak. Mindebből arra következtetett, hogy a felperes a hajóját nem a saját vagy bármelyik családtagja **T.** tagsága vagy teleptagsága, vagy alanyi jogán tárolhatta az alperesi kikötőben, hanem az alperes engedélyével és hozzájárulásával az alperessel kötött, kezdetben szóbeli megállapodás alapján, amely értelmében díjfizetési kötelezettsége állt fenn. Ez a megállapodás tartalmilag használati megállapodásnak minősült az egyesületi vagyona vonatkozásán, amely szóban, írásban és ráutaló magatartással is létrejöhetett.

Az elsőfokú bíróság az alperes által csatolt, 2001. augusztus 29. napján kelt bérleti szerződéssel összefüggésben megállapította, hogy az alperes semmivel sem bizonyította, hogy a felperes édesapjának a bérleti szerződés aláírására meghatalmazása lett volna a felperestől. A felperes és családtagjai következetesen akként nyilatkoztak, hogy nem tudtak erről a bérleti szerződésről, illetve az alperes képviselőjében eljáró **H. Gy.** a 2007. február hónapjában adott tájékoztatásában sem említi a bérleti szerződést, amelyből arra lehet következtetni, hogy az alperes utólag sem tette ismertté a felperes előtt a bérleti jogviszony fennállását. A felperes édesapja által aláírt bérleti szerződés tehát a Ptk. 200. §-a, illetve 221. §-a alapján mint álképviselő által tett nyilatkozat utólagos jóváhagyás hiányában érvénytelennek minősül. A felperesnek a Pp. 123. §-ára alapított megállapítási keresete azonban a jogmegóvási szükséglet hiányában nem lehetett alapos. Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a **T.** tagság önmagában nem biztosít hajóhelyet a telepen, amint arra a becsatolt alapszabály az 5.1. pontjában utal. A **T.** alapszabálya alapján megállapítható, hogy a hajóhely nem alanyi jogként jár a tagoknak, így a felperesnek sem. Miután a felperes a **T.** tagságra alapítottan nem tarthatott igényt a hajóhely további használatára, ennek megállapítása és a keresetben megjelölt marasztalásra irányuló igénye alaptalan volt.

A felperesnek a használat tűrésére irányuló kereseti kérelme sem vezetett eredményre, miután a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az alperesi telep

tagságával is rendelkezik, és ez önmagában alanyi jogon feljogosítaná a hajóhely korlátlan ideig rendes felmondási jog kizárásával történő használatára, vagy hogy ilyen használatot biztosító szerződéssel rendelkezett volna. Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy mint önálló szervezeti egységnek a tagfelvételhez telepgyűlési határozatot kellett volna hoznia, amelynek létét a felperes nem tudta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy az a körülmény, miszerint a felperes édesapja a becsatolt bérleti szerződést aláírta, arra utal, hogy a felperes édesapja is úgy tekintette, hogy a hajóhely használata a sportklub tagságához és a bérleti szerződés megkötéséhez kötött. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben nem volt ügydöntő jelentősége annak a körülménynek, hogy a hajó tárolásával kapcsolatos díjat tárolási díjnak, telep tagdíjnak, vagy közös költségnek nevezték, ugyanis a díj elnevezése utalhat a jogviszony természetére, azonban önmagában nem dönti el annak tartalmát. Miután a felperes a perben nem tudott olyan jogcímet igazolni, amely a hajóhely használatára feljogosította volna, ezért a használat felmondásának, megszüntetésének nem volt akadálya a Ptk. 431. § (1) bekezdése és a Ptk. 62. § (8) bekezdése alapján, és ebből következően nem volt alapja a tovább használat túrására vonatkozó kötelezés iránti kereseti kérelemnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmeknek helyt adó döntés meghozatalát és az alperes perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat meghozatalára történő utasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, irat- és bizonyítékellenes, ennél fogva jogsértő. Előadta, hogy az alperesi telep mint önálló jogalanyisággal rendelkező szervezeti egység csak 1994-ben jött létre, ehhez képest a felperes hajója, annak megépülése óta, azaz 1992-től az alperesi telepen került elhelyezésre. Álláspontja szerint az 1990-es évek elején a **T.** kezelésében álló alsóörsi telepen az egyesületi tagsággal rendelkező teleptagok a helyben felmerülő fizetési kötelezettségek folyamatos teljesítése alapján szereztek jogosultságot a kikötőhely használatára. A felperes mind 1994-et megelőzően, mind azt követően a **T.** egyesületi tagsága és az attól el nem választható alsóörsi teleptagsága alapján vehette igénybe a kikötőhelyet. Hangsúlyozta, hogy az alperes szervezeti és működési rendjére vonatkozó rendelkezések csak 2012-ben kerültek megalkotásra, azt megelőzően a teleptagi minőséghez kapcsolódó jogok és kötelezettségek semmilyen formában nem jelentek meg egyetlen egyesületi dokumentumban sem. Tény továbbá, hogy a **T.** 2009-es alapszabálya nem ismeri a teleptag kifejezést, azt csak a 2012-ben elfogadott alapszabály vezette be az egyesület fogalmai közé. Az egyesületi okiratok vizsgálata során az elsőfokú bíróság jogellenesen járt el akkor, amikor felperesi indítvány ellenére nem kereste meg a Fővárosi Törvényszék Társadalmi Szervezetek Irodáját, az egyesületi alapszabályok hiteles kiadványainak beszerzése végett. Amennyiben az alperes mint önálló jogalanyisággal rendelkező szervezeti egység egészen 2012-ig nem rendezte saját szervezeti és működési rendjét, úgy a teleptagság formális, írott formában nem is értelmezhető, és az **T.** tagságtól el nem választható jogosítványok és kötelezettségek összességét foglalja magában, és az az alperesi telep, illetve az ott hajóhellyel rendelkező **T.** tagok között ráutaló magatartással létrejövő jogviszonyt jelenti. Nyilvánvaló az is, hogy szervezeti és működési rend hiányában, illetve azt utóbb is csak vitatott érvényességgel szabályozó vízitelep érvényesen nem tehetett különbséget a telepen kikötőhellyel rendelkező **T.** tagok között aszerint, hogy az egyiket teleptagnak, a másikat pedig helybérletnek tekinti. A felperes kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem terjedt ki a Pp. 123. §-ára alapított, a bérleti szerződés alapján gyakorolt felmondás érvénytelenségének megállapítására, amely ellentétes a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltakkal és önmagában megalapozza az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Az elsőfokú bíróság indokolásából az következik, hogy az alperesi felmondás érvénytelen, így továbbra sincs olyan alperesi jognyilatkozat, amely a felperest a kikötőhely használatában jogszerűen

korlátozná, vagy amely e jogától megfosztotta volna. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az alapszabály 5.1. pontja alapján megállapította, hogy a szolgáltatásokat a tagok csak szerződés alapján vehetik igénybe, mivel az alapszabály hivatkozott rendelkezése nem a kikötőhelyekre vonatkozik. Az elsőfokú bíróság megsértette továbbá a Pp. 215. §-át, ugyanis felperesi kereseti kérelem nélkül tett olyan tartalmú megállapítást, amely szerint a peres felek között használati megállapodás jött volna létre. Ilyen használati megállapodás a felek között nem volt, miután az alperes által becsatolt 2001. augusztus 29. napján keletkezett bérleti szerződés megkötésekor az alperes nem rendelkezett az alsóörsi vízitelep tulajdonjogával vagy bármilyen egyéb jogosítvánnyal, amely a szerződéskötésre felhatalmazta volna. A perbeli ingatlan egészén ugyanis kizárólag a T.-nek mint országos egyesületnek állt fenn rendelkezési joga. Megjegyezte, hogy az ítélet indokolása szerinti használati szerződés időtartamáról a bíróság nem foglalt állást, így a felperest a használati jog élete végéig kell hogy megillessen, ez pedig ellentétben áll az elsőfokú ítélet rendelkező részével. Az elsőfokú ítélet ellentmondásos megállapítást tett, amikor kimondta, hogy az alperes által becsatolt bérleti szerződés érvénytelen, ennek fényében ugyanis nem helyezkedhetett volna arra az álláspontra, hogy az alperest a Ptk. 431. § (1) bekezdése alapján felmondási jog illette meg. A felperes kifogásolta végül, hogy az elsőfokú bíróság semmilyen tekintetben nem értékelte, hogy a felperes által teljesített befizetéseknek mi volt a jogcíme, mivel ennek a körülménynek a felek közt fennálló jogviszony értékelése körében ügydöntő jelentősége van.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéltábla mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése felperesi fellebbezésben felhozott okok alapján. A felperes a Pp. 213. §-a és 215. §-a megsértését állította, az ítéltábla álláspontja szerint azonban egyik felperesi hivatkozás sem alapos. Az ítélet indokolásában szereplő megállapítás nem okozza a kereseti kérelem korlátainak áttörését, tehát nem eredményez eljárási szabálysértést. Az elsőfokú bíróság nem használati jog alapításáról rendelkezett, hanem csak a felek jogviszonyát minősítette használati megállapodásnak. Alaptalanul állítja a felperes, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett valamennyi kereseti kérelemről, hiszen a keresetet teljes egészében elutasította. Az elsőfokú bíróság tehát eljárási szabályt nem sértett, a lefolytatott bizonyítási eljárás kiegészítése sem szükséges, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján nem volt sem ok, sem lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az érdemi döntésével és annak indokaival azonban az ítéltábla nem értett egyet.

A felperes ténylegesen nem vagylagos, hanem valódi keresethalmazatot tartalmazó kereseti kérelmet terjesztett elő, tartalma szerint részben megállapítás, részben teljesítés iránt.

A megállapítási kereset Pp. 123. §-ában írt feltételeit a bíróságnak hivatalból kell vizsgálnia. Ha a megállapítási kereset törvényi feltételei nem állnak fenn, a bíróság a keresetet érdemi vizsgálat és anyagi jogi kérdésben való állásfoglalás nélkül utasítja el. Az elsőfokú bíróság ehhez képest tévesen járt el, amikor a felek közötti anyagi jogi viszony fennállását megállapítva jutott arra következtetésre, hogy a megállapítási keresethez szükséges jogmegóvási szükséglet hiányzik a felperes részéről. Az ítéltábla rámutat, hogy a felperes jogmegóvási szükségletét az alperes által létrejöttnek és érvényesnek tekintett bérleti szerződés 5.5. pontja önmagában megalapozza, hiszen annak értelmében az

alperes a szerződés megszűnése esetén a kikötőhely átadásának hiányában jogosult lenne a felperes hajóján tulajdont szerezni. Ilyen körülmények között nem alkalmazható az a bírói gyakorlatban általánosan elfogadott elv, hogy nem áll fenn jogmegóvási szükséglet, ha a kért megállapítást az érdekelt védekezésésként a vele szemben indított perben is előadhatja, hiszen a szerződés szövege szerint perindításra nincs feltétlenül szükség. Az ítéletábra ezért megállapította, hogy a felperes részéről a jogmegóvási szükséglet fennáll.

Ezt követően arról kellett állást foglalni, hogy az alperes által hivatkozott bérleti szerződés a felek között létrejött-e. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a bérleti jogviszony nem jött létre, miután az alperes a felperes nevében eljáró személy képviseleti jogát nem tudta bizonyítani, illetve a szerződést a felperes utóbb nem hagyta jóvá.

A felmondással kapcsolatos megállapítási keresetet annak tartalma alapján értelmezve az ítéletábra úgy tekintette, hogy az annak kimondására irányul, hogy a felmondáshoz nem fűződik joghatás. A felmondás ugyanis mint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolható alakító jog a Ptk. 199. §-a alapján eleve nem lehet érvénytelen, mert a felmondásból nem következik szolgáltatási kötelezettség. Mivel a bérleti szerződés nem jött létre, az nem is mondható fel, ezért a fentiek szerint értelmezett megállapítási kereset alapos. Megjegyzi az ítéletábra, hogy téves az elsőfokú bíróság álláspontja, amely szerint az alperesi felmondás bármilyen, a felek között fennálló jogviszonyra érthető lenne.

A felperes „tűrés” iránti keresetét a teleptagsági jogviszonyára alapította azzal, hogy abból minden további szerződéskötés nélkül következik a kikötőhely használatára vonatkozó jogosultság. A felperes keresete tehát a tagsági viszonyon alapuló szolgáltatás teljesítésére, azaz az időközben más személy használatába adott kikötőhely rendelkezésre bocsátására irányult. Ebben a körben elsőként azt kellett tisztázni, hogy milyen jogviszonyon alapult a felperesi kikötőhasználat, illetve e jogviszony megszűnt-e. Az ítéletábra álláspontja szerint ez a kérdés a rendelkezésre álló adatok alapján, a Fővárosi Törvényszék Társadalmi Szervezetek Irodája megkeresése nélkül eldönthető. A felperes megalapozottan hivatkozott az alperes 2007. február 5., illetve 2010. március 16. napján kelt felhívásaira, amelyekben az alperes törvényes képviselői a kikötőhasználat fejében is tagdíj befizetését írták elő. Tagdíj pedig kizárólag tagoktól követelhető. A felszólító levelekből kitűnik, hogy a teleptagok a kikötői szolgáltatások fejében tartoztak tagdíjfizetési kötelezettséggel. Miután az alperes korábban a felperest tagdíj fizetésére szólította fel, tehát teleptagnak tekintette, a perben nem hivatkozhat alappal arra, hogy a felperes csak bérleti szerződéssel rendelkezett. A felperes előadásából és **H. Gy.** telepvezető tanúvallomásából megállapítható, hogy a felperesi család állandó kikötőhely szerzése érdekében kereste meg az alperesi telepet, és ennek érdekében kívánt tagsági viszonyt létesíteni. Az alperes által csatolt SzMSz mellékletét képező blankettákból kitűnik, hogy a kikötő használatára teleptagságot feltételez, miután az alperessel szerződő bérlő, illetve használó köteles az SzMSz-t és telep vezetősége által meghatározott bérleti díjat elfogadni. Bérleti jogviszony keretei között nem képzelhető el, hogy a bérlet tárgyát és a bérleti díj összegét a szerződés nem tartalmazza, és azok meghatározására a bérbeadó egyoldalúan lenne jogosult. Tagsági viszony nélkül indokolatlan a SzMSz-re történő utalás is. Mindebből következően az SzMSz mellékletei mint a Szabályzat részei a tagok számára aláírás nélkül is kötelező tartalmú és regisztratív hatályú vállalatok, amelyek a tagsági jogviszonyhoz fűződnek. Az alperes által csatolt SzMSz alapján nincs lehetőség a tagsági jogviszony alperes általi egyoldalú, rendes felmondással történő megszüntetésére, és a felperes tagsági jogviszonyának megszűnése egyéb okból sem állapítható meg. A tagsági jogviszony fennállásából következően a felperes alappal követelheti az alperes teljesítését, azaz a kikötőhasználat biztosítását.

Az ítélet tábla a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztés alperest a felperes által lerótt kereseti és fellebbezési illetékből, valamint a felperes jogi képviselétével felmerült munkadíjból álló perköltség megfizetésére. A felperes jogi képviselője munkadíjának összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján első fokon 40.000 forint + áfa, másodfokon 20.000 forint + áfa összegben határozta meg.

Budapest, 2015. február 26.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: