

Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.351/2007/15.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Győri János ügyvéd (1053 Budapest, Ferenciek tere 2. szám) által képviselt I. rendű felperesnek és a dr. Papp Sándor ügyvéd (1037 Budapest, Montevideo u. 3/b. szám) által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1033 Budapest, Pozsonyi út 56. szám) II. rendű felperesnek a dr. Varga Alexandra ügyvéd (1024 Budapest, Lövház u. 24. szám) által képviselt Budapest Főváros ... kerületi Önkormányzat (I.rendű alperes címe. szám) I. rendű alperes és a Szőcs és Társai Ügyvédi Iroda (1056 Budapest, Belgrád rkp. 11. szám, ügyintéző: dr. Kósa Apollónia ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes ellen bérleti jog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. február 13-án kelt 18.G.42.005/2005/35. számú ítélete ellen, amelyet az elsőfokú bíróság a 2007. június 26-án kelt 18.G.42.005/2005/48-I. számú végzésével kijavított, az I. rendű felperes 36. sorszám, a II. rendű felperes 38. sorszám és a II. rendű alperes 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek 150.000 - 150.000 (Egyszázötvenezer - Egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A II. rendű felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 383.000 (Háromszáznyolcvanháromezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakban pontosítja, illetve egészíti ki.

A Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi ... kerületi Ingatlankezelő Vállalat (IKV) kezelésében lévő Budapest ... kerület, ...útja 3. szám alatti 542 m² alapterületű üzlethelyiség az Vállalat (ÉBVV) használatában állt. Az ÉBVV-nek a Budapest Főváros ... kerületi Tanács VB Igazgatási Osztálya által kiadott határozat alapján bérleti joga volt.

Az ÉBVV 1989. december 21-én más személyekkel együtt megalapította az I. rendű felperest, aKorlátolt Felelősségű Társaságot. A társasági szerződés 5. pontja a társaság működési időtartamáról rendelkezett azzal, hogy a társaságot határozatlan időre hozták létre, emellett ugyanez a pont tartalmazta azt is, hogy a társaság működésének időtartamára az ÉBVV az említett üzlethelyiséget a társaság részére biztosítja. Ezért a társaság az IKV részére fizetendő mindenkori bérleti díjat, továbbá az éves bruttó forgalom 6 %-át fizeti ki az ÉBVV részére évente. A társasági szerződés mellékszolgáltatásról nem rendelkezett és az alapításkor benyújtott tagjegyzéken sem tüntették fel, hogy bármelyik tag mellékszolgáltatásra lenne

kötelezett. A cégiratok alapján megállapítható, hogy a társasági szerződését az I. rendű felperes több ízben módosította. A társasági szerződés hatályos 5. pontja lényegében megfelel az alapításkori tartalomnak azzal az eltéréssel, hogy az 5. pont szerint a helyiséget az ÉBVV vagy jogutódja biztosítja a társaság részére és a társaság a tulajdonos részére fizetendő mindenkori bérleti díjat, továbbá az éves bruttó forgalom 6 %-át fizeti meg az ÉBVV vagy jogutódja részére évente. A cégiratok szerint mellékszolgáltatásra csak az I. rendű felperes ügyvezetője által a cégbírósághoz 2004-ben benyújtott tagjegyzék tartalmazott először utalást, ennek azonban a társasági szerződésben történő megalapozása elmaradt.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a perbeli üzlethelyiség önkormányzati tulajdonba került. A per megindulásakor az ingatlan az I. rendű alperes tulajdona volt.

Az ÉBVV 1991. december 31-én kelt alapító okirattal a gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény és a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény (Gt.) átalakult ... Kft.-vé. Az átalakulási vagyonmérlegben a vagyoni értékű jogok között szerepelt a perbeli üzlethelyiség bérleti joga is. Az ... Kft. az üzlethelyiség bérleti joga tekintetében kérte a jogutódlása megállapítását, amelyet a Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztályának 1992. szeptember 23-án kelt határozatával megkapott. A határozat szerint a Budapest Fővárosi ... kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Fővárosi ... kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő Budapest ... kerület, ... útja 3. szám alatti 542 m² alapterületű vendéglátóipari egység jogszerű használója az ... Kft. átalakulás jogcímén. Figyelemmel arra, hogy az ... Kft. jogelődje az ingatlan hasznosítását az I. rendű felperesnek átengedte, az említett hatóság - az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) egyetértésével - hozzájárulását adta ahhoz is, hogy az ... Kft. mint jogszerű használó az üzlethelyiséget albérletbe adja az I. rendű felperes részére. E határozat 1993. február 4-én jogerőre emelkedett.

A Kft. beolvadással átalakult és a jogutódjává a II. rendű alperes vált. Az átalakulási vagyonmérlegben a bérelt ingatlanok között szerepelt a perbeli üzlethelyiség is, mint vagyoni értékű jog. A II. rendű alperes jogutódi minőségében kérte a perbeli üzlethelyiségre a használati jogának megállapítását, amelyet a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Igazgatósági és Hatósági Ügyosztályának 1993. június 15-én kelt határozatával meg is kapott. A határozat alapján 1993. július 8-án a tulajdonos I. rendű alperes képviseletében eljáró B.... Kft.-vel a perben az üzlethelyiségre vonatkozóan bérleti szerződést kötött határozatlan időre. A per folyamán, 2006. márciusában a II. rendű alperes az I. rendű alperestől megvásárolta az üzlethelyiséget és a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezték.

A II. rendű alperes részvényeinek tervezett értékesítése miatt az ÁVÜ jogutódja, az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság (ÁPV Rt.) megbízása alapján 1998. május 31-i állapotra vonatkozóan elkészült a II. rendű alperes vagyonértékelése. Az értékelést végző szervezet megállapításai között szerepelt, hogy a társaság könyveiben érték nélkül nyilvántartott bérleti jogok vannak, amelyek komoly vagyoni értéket képviselnek.

A kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. törvény (Eptv.) 14. § (1) bekezdése alapján az ÁVÜ megszerezte a ÉBVV-nek az I. rendű felperesben meglévő üzletrészt. Az ÁVÜ által kibocsátott, az Eptv. alkalmazásával kapcsolatos tájékoztatóban általánosságban szerepelt, hogy ha az üzletrész mellékszolgáltatásra köteles, annak rendezése is szükséges. Az ÁVÜ-nek az I. rendű felperesben fennálló tagi minőségét a cégjegyzék nem tartalmazta, erre vonatkozóan az I. rendű felperes változásbejegyzési kérelmet nem terjesztett elő. Az ÁVÜ jogutódjaként az ÁPV Rt. 1999. december 15-én fordult az I. rendű felperes ügyvezetőjéhez azzal, hogy a jogelődjére átszállt üzletrész tekintetében az ÉBVV helyett az üzletrész tulajdonosaként az ÁVÜ jogutódját, az ÁPV Rt.-t szerepeltesse a tagjegyzéken,

illetve jegyeztesse be a cégnyilvántartásba. Az erre vonatkozó változásbejegyzési kérelmet az I. rendű felperes ezt követően benyújtotta, és a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság az üzletrész tulajdonosaként a B.-g. Rt. II. rendű alperes egyidejű törlésével 2000. október 16-án az ÁPV Rt.-t a cégjegyzékbe bejegyezte.

A II. felperes jogelődje, az ÁPV Rt. csak a 2002. november 11-én kelt levelében fordult az I. rendű alperes illetékes szervéhez az Eptv. 14. § (1) bekezdésére hivatkozással és kérte, hogy az önkormányzat, mint az üzlethelyiség tulajdonosa, a bérleti jog jogosultjaként az ÁPV Rt.-t ismerje el. Hivatkozott arra, hogy az említett jogszabályi rendelkezés alapján az üzletrészhez fűződő tagsági jogokat a törvény hatályba lépésétől kezdődően a jogelődje gyakorolta és őt terhelte az üzlethelyiség tekintetében a társasági szerződésben foglalt mellékszolgáltatási kötelezettség is. A tulajdonos a bérleti jogot nem ismerte el, ezért a felperések pert indítottak a bérleti jog megállapítása iránt.

Az I. rendű felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a II. rendű felperes bérlője a perbeli ingatlannak, de a perben saját magára vonatkozóan önálló kereseti kérelmet az alperesekkel szemben nem terjesztett elő.

A II. rendű felperes a bérleti jog megállapítására irányuló igényét a 2002. november 11-én kelt levelével egyezően az Eptv. 14. § (1) bekezdésére alapította. Álláspontja szerint e törvény hatályba lépésével, 1990. szeptember 25. napjától az ÁVÜ gyakorolta a tulajdonosi jogokat az üzletrész felett, és őt terhelte az üzletrészhez kapcsolódó mellékszolgáltatási kötelezettség is. Ebből a II. rendű felperes véleménye szerint az következik, hogy az ÁVÜ az üzletrész megszerzésével együtt a mellékszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez szükséges bérleti jogot is megszerezte. Ehhez az üzlethelyiség külön elvonására nem volt szükség, mert az is a törvény erejénél fogva szállt át a II. rendű felperes jogelődjére. A II. rendű felperes álláspontja szerint a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek fennállnak, mert a jogainak megóvása érdekében indokolt a perindítás és az alperesektől teljesítést nem követelhet.

Mind az I. rendű, mind a II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra tekintettel, hogy a bérleti jog jogosultja az üzlethelyiség jelenlegi tulajdonosa, a II. rendű alperes volt. Az I. rendű alperes szerint a II. rendű alperes, illetve jogelődjei a periratok szerint albérletbe adták az I. rendű felperes részére az üzlethelyiséget, így az nem mellékszolgáltatásként került az I. rendű felperes használatába. Ezt igazolja az a tény is, hogy az I. rendű alperes a bérlőnek adott hozzájáruló nyilatkozatában albérletbe adáshoz járult hozzá és nem mellékszolgáltatási kötelezettség vállalásához. A hozzájárulást ebben a körben a II. rendű felperes jogelődje is csak ezzel a feltétellel adta meg.

Az alperesek utaltak arra, hogy a bérleti jog mint vagyonértékű jog nem osztja az üzletrész jogi sorsát, hanem attól elválik. Az ÉBVV üzletrészét a II. rendű felperes jogelődje valóban megszerezte, azonban az ingatlan tulajdonjoga az I. rendű alperesé lett, a bérleti jog pedig a II. rendű alperes jogelődjéé volt. A bérleti jog mint vagyonértékű jog a II. rendű alperes jogelődjeinek könyveiben mindig is az üzletrésztől elkülönült vagyon elemként szerepelt.

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 13-án kelt 18.G.42.005/2005/35. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Határozatának indokolása szerint a perbeli időszakban a bérlő nem rendelkezett szabadon a bérleti jogával, annak hasznosításához hatósági engedélyre volt szükség. E hatósági engedélyeket minden esetben a II. rendű alperes jogelődjei kapták meg. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a II. rendű felperes jogelődjének az Eptv. 13. § (1) bekezdése alapján módja lett volna az ÉBVV-től az üzlethelyiséget elvonni, erre azonban az állami vállalat átalakulásáig nem került sor. A gazdasági társasággá történő átalakulást követően pedig ez a jog a II. rendű felperes jogelődjét már nem illette meg. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Gt. rendelkezései szerint a mellékszolgáltatás vállalását kötelezően a társasági szerződésbe kellett foglalni és a polgári jogi jogszabályokon kívül arra a társasági jogviszony sajátosságai is irányadók. A társasági szerződésben nincs arra utalás, hogy az ÉBVV, mint alapító

tag mellékszolgáltatási kötelezettséget vállalt volna. Emellett a mellékszolgáltatás a társasági törvény szabályai szerint nem szállt át automatikusan az üzletrészt megszerző személyre. Az ÁVÜ a tagsági jogok gyakorlójaként az üzlethelyiség bérleti joga hiányában a mellékszolgáltatást nem tudta teljesíteni, ezért annak teljesítése a Ptk. 312. §-a szerint lehetetlenült. Ugyanakkor a hatósági engedéllyel kötött albérleti szerződés az I. rendű felperes és a II. rendű alperes, illetve jogelődjei között folyamatosan fennállott, de ezt a szolgáltatást nem a társaság tagjaként biztosították az I. rendű felperes részére.

Az elsőfokú bíróság a fentiekre tekintettel a II. rendű felperes keresetét érdemben elutasította, az I. rendű felperes vonatkozásában pedig azt állapította meg, hogy az I. rendű felperes megállapítási keresetet nem terjeszthet elő a II. rendű felperes érdekében, annak javára, mert az ő jogainak megóvása érdekében nincs szükség a perindítására. Az I. rendű felperesnek érvényes bérleti szerződése van a II. rendű alperessel a perbeli üzlethelyiségre.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű felperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének történő helyt adást kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást alapján véve helyesen állapította meg, de téves jogértelmezéssel jutott arra a következtetésre, hogy a bérleti jog a II. rendű alperest illeti meg. Megismételte azt a jogi álláspontját, hogy az Eptv. 14. § (1) bekezdése alapján, a törvény rendelkezése folytán 1990. szeptember 25. napjától az üzletrésszel együtt a bérleti jog is átszállt a II. rendű felperes jogelődjére. Véleménye szerint az I. rendű felperes társasági szerződésében az ÉBVV, mint alapító tag mellékszolgáltatási kötelezettség teljesítését vállalta. Ez a kötelezettség az ÉBVV mint üzletrész tulajdonos jogutódjára szállt át. Az ÉBVV jogutódja az üzletrészt illetően a II. rendű felperes és így az üzletrészhez kapcsolódóan szolgáltatott üzlethelyiség bérleti joga is a II. rendű felperest illeti meg.

Az elsőfokú ítélet ellen a II. rendű felperes is fellebbezéssel élt, amelyben az I. rendű felperes által kifejtett érveket ismételte meg. Utalt arra, hogy álláspontja szerint a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek fennállnak, és a bérleti minősége megállapításának nem akadálya, hogy az ingatlan tulajdonjogát időközben a II. rendű alperes megszerezte. Előadta, hogy a II. rendű felperes nem vitatja a tulajdonjogot, hanem csak a helyiség bérleti jogára tart igényt.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet indokolása ellen nyújtott be fellebbezést. Vitatta az elsőfokú ítélet 11. oldalának 8. bekezdésében foglalt azon megállapítást, hogy a II. rendű alperes jogelődje, az ÉBVV mellékszolgáltatási kötelezettség teljesítésére vállalt volna kötelezettséget. Álláspontja szerint a társasági szerződés 5. pontja csak annyit tartalmaz, hogy a helyiség biztosítását vállalta. Az elsőfokú ítélet 11. oldalának 10. bekezdésével kapcsolatban kifejtette, hogy a bíróság megállapítása érdemben helyes, de az üzletrész átruházása a mellékszolgáltatási kötelezettséget megszüntette az akkor hatályos társasági jogi szabályok szerint is. Kivétel volt az az eset, ha az üzletrész megszerzője a mellékszolgáltatás teljesítését a társaság hozzájárulásával átvállalta. A jelen ügyben az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben nem a mellékszolgáltatási kötelezettség lehetetlenülése következett be, hanem - ha mellékszolgáltatási kötelezettség fennállt volna is - az azért szűnt meg, mert az ÁVÜ azt nem vállalta át az ÉBVV-től. A II. rendű alperes megismételte azt az elsőfokú eljárásban már többször kifejtett álláspontját, hogy a bérleti jog a jogutódlások folytán mindvégig a II. rendű alperest, illetve jogelődjét illette meg. Utalt arra, hogy előbb a fennálló bérleti jogviszonya alapján az I. rendű felperesi társasággal albérleti jogviszonyt létesített, majd az ingatlan tulajdonosaként az albérleti jogviszony bérleti jogviszonnyá változott. Vitatta az elsőfokú bíróság azon ítéleti megállapítását, hogy a bérleti szerződés az I. rendű felperes fennállásáig volna. Álláspontja szerint a bérleti szerződésre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felpereseknek a fellebbezési eljárással felmerülő költségek megfizetésére való kötelezését kérte. Ismételten előadta azt az álláspontját, hogy az elsőfokú bíróságnak a pert az I. rendű felperes keresetösségi jogának hiányában meg kellett volna szüntetnie. Vitatta az I. rendű felperesnek az Eptv. 14. § (1) bekezdésével kapcsolatos jogértelmezését is. Álláspontja szerint külön jogszabályban meghatározott jogcselekményekre lett volna ahhoz szükség, hogy a II. rendű felperes jogelődje váljon az ingatlan bérlőjévé. Végül utalt arra, hogy az I. rendű alperessel szemben a megállapítási kereset feltételei azért sem állnak fenn, mert az I. rendű alperes már nem tulajdonosa a perbeli ingatlannak, így bérleti jogot sem tud biztosítani a felperesek kereseti kérelmének megfelelően.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felpereseknek a másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Megismételte, hogy az Eptv. 14. § (1) bekezdése alapján az ÁVÜ-re szállt át az üzletrész, de mellékszolgáltatási kötelezettség csak akkor terhelte volna az ÁVÜ-t, ha ezzel egyidejűleg nyilatkozik ennek átvállalásáról. Az akkor hatályos Gt. szabályai szerint kellett volna az ÁVÜ-nek eljárnia, mert az üzletrész-átruházás mellett a törvény alapján bekövetkező tulajdonosváltás esetén is irányadó volt az a szabály, hogy a mellékszolgáltatási kötelezettség nem az üzletrésztulajdonhoz, hanem a társaság tagjának személyéhez kötődött. Az üzlethelyiség bérleti joga, mint vagyoni értékű jog nem osztotta az üzletrész jogi sorsát. Az üzlethelyiség biztosítására az I. rendű felperesi társaság egyik tagjának sem volt a társasági szerződésből fakadó kötelezettsége. Az Eptv. alapján egyébként az üzlethelyiség elvonására a II. rendű alperes álláspontja szerint a mellékszolgáltatás biztosítása céljából nem is kerülhetett volna sor, mert az említett törvény célja az üzlethelyiségek értékesítése volt. A II. rendű felperes jogelődje az üzlethelyiséget az ÉBVV-től nem vonta el, a bérleti joggal tehát a II. rendű alperes jogelődje rendelkezett, és annak gazdasági társasággá történő átalakulásakor az átalakulási vagyonmérlegben feltüntetésre is került az üzlethelyiség használatát biztosító bérleti jog, mint vagyoni értékű jog.

Az I. és II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan, a II. rendű alperes fellebbezése kis részben megalapozott.

A Gt. 157. § (2) bekezdésének b) pontja szerint a társasági szerződésben szükség szerint rendelkezni kellett a tagokat terhelő egyéb vagyoni értékű szolgáltatásokról (mellékszolgáltatás), azok feltételeiről és a mellékszolgáltatás nem vagy nem megfelelő teljesítése esetén fizetendő kötbér mértékéről.

A Gt. 201. § (2) bekezdése értelmében az ügyvezetők által vezetett tagjegyzékben fel kell tüntetni a társasági szerződésnek az esetleges pótbefizetésekre és mellékszolgáltatásokra, valamint a tagok részéről gyakorolható elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit.

A mellékszolgáltatás tehát - akkor és jelenleg is - a tagnak egy olyan külön szolgáltatása, amely nem képezi a törzstőke részét. Ha a tag a társaságával polgári jogi szerződést köt, ebben az esetben csak a polgári jog eszközeivel lehet a teljesítést és az ellenszolgáltatást követelni. Mellékszolgáltatás esetében azonban a társasági jogi eszközök is rendelkezésre állnak. Ebből következően a mellékszolgáltatásnak a kikötésekor mind a polgári jogi, mind a társasági jogi rendelkezéseknek meg kell felelnie.

A jelen ügyben a cégiratokból egyértelműen megállapítható, hogy a ÉBVV tag a társasági szerződésben nem vállalt mellékszolgáltatási kötelezettséget. Az alapító tagok a társasági szerződés 5. pontjában a mellékszolgáltatás kifejezést nem használták, a mellékszolgáltatás nem teljesítése esetére rendelkezéseket nem állapítottak meg, és a tagjegyzéken sem tüntették fel, hogy valamely tag mellékszolgáltatás nyújtására lenne köteles. Az I. rendű felperes társasági szerződése az évek folyamán több ponton módosult, e tekintetben azonban a

társasági szerződés lényeges változást nem tartalmaz. A társasági szerződés hatályos 5. pontja szerint az ÉBVV vagy jogutódja biztosítja a társaság számára a perbeli üzlethelyiséget és a szerződés e pontja meghatározza az üzlethelyiséget biztosító személy részére fizetendő díjat.

Az üzletrészhez tehát nem kapcsolódott mellékszolgáltatási kötelezettség, ezért az ÉBVV az őt megillető bérleti jog alapján, polgári jogi szerződés keretében biztosította az üzlethelyiséget oly módon, hogy azt hatósági engedéllyel az I. rendű felperes részére albérletbe adta. Amikor a II. rendű felperes jogelődje, az ÁVÜ megszerezte az I. rendű felperesben fennálló, az ÉBVV-t megillető üzletrészt, ahhoz mellékszolgáltatási kötelezettség a kifejtettek szerint nem kapcsolódott. Ha lett is volna ilyen kötelezettség, annak az üzletrésszel együtt az ÁVÜ-re történő automatikus átszállását jogszabály - a felperesi érvekkel szemben - nem írta elő. Az elsőfokú bíróság ítélete is utalt az ÁVÜ által kiadott tájékoztatóra, amely kifejezetten tartalmazta, hogy ha mellékszolgáltatás kapcsolódik valamely, a törvény alapján átszállt üzletrészhez, abban az esetben annak sorsát rendezni kell.

Az Eptv. 14. § (1) bekezdése értelmében az üzletrészre vonatkozó tagsági jogokat a törvény hatálybalépésétől az ÁVÜ gyakorolhatta és rendelkezett az üzletrészek, részvények felett, továbbá az (1) bekezdés pontos szövege szerint „megilleti őt a helyiségek és eszközök használatát biztosító mellékszolgáltatás, vagy a társasággal szemben vállalt egyéb ilyen jellegű szolgáltatás általános forgalmi adóval csökkentett ellenértéke”. Az idézett rendelkezés rámutat arra, hogy a felperesek tévesen értelmezik a 14. § (1) bekezdésének tartalmát, mert az még fennálló mellékszolgáltatási kötelezettség esetében sem a mellékszolgáltatás szolgáltatási kötelezettségét terheli rá az üzletrészt megszerző ÁVÜ-re, hanem arról rendelkezik, hogy az elvont üzletrész korábbi tulajdonosa által szolgáltatott mellékszolgáltatás még ki nem fizetett (nem teljesített) ellenértéke is az ÁVÜ-t illeti meg, az azt szolgáltató személy helyett.

Helytálló az az alperesi álláspont is, hogy a II. rendű felperes jogelődjenek az üzlethelyiség bérleti joga elvonásához külön intézkedést kellett volna tennie az Eptv. 13. § (1) bekezdése szerint. Ezzel azonban csak az ÉBVV gazdasági társasággá való átalakulását megelőzően élhetett volna. Az ÉBVV korlátolt felelősségű társasággá történt átalakulásakor az átalakulási vagyonmérleg-tervezetben a bérleti jog, mint vagyonértékű jog szerepelt, annak későbbi elvonására pedig már nem volt jogi lehetőség (lásd. a BH2000. 11. számú jogesetben elfoglalt jogi álláspontot).

Alappal utaltak az alperesek arra is, hogy a jelen ügyben az üzletrész tulajdonjoga az I. rendű felperesben fennálló tagsági jogok gyakorlása elvált az I. rendű felperes részére szolgáltatandó üzlethelyiségre vonatkozó jogtól. Az üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jog a mindenkorai tulajdonos rendelkezése, illetve a kiadott hatósági engedélyek alapján mindvégig a II. rendű alperes jogelődjeit, majd a II. rendű alperest illette meg. Az I. rendű felperes az üzletrész átszállásáig a tagjával kötött polgári jogi szerződés alapján rendelkezett az üzlethelyiség használati jogával, majd az üzletrész átszállását követően a polgári jogviszonyi jelleg még világosabbá vált azáltal, hogy az II. rendű alperes, illetve jogelődjei már nem a társaság tagjaként biztosították az üzlethelyiséget az I. rendű felperes részére, hanem a bérleti joguk alapján albérleti szerződéssel.

A II. rendű alperesnek az ítélet indokolása elleni fellebbezése nem tartalmazta azokat az ítéleti rendelkezéseket, amelyeket konkrétan elhagyni kívánt az elsőfokú ítéletből. Az II. rendű alperesnek az indokolás elleni fellebbezése az elsőfokú ítélet indokolásának pontosítására irányult. Ezeket a pontosításokat a másodfokú bíróság ítélete elvégezte. A II. rendű alperes fellebbezésének egy része az I. rendű felperes és II. rendű alperes között fennálló jogviszony minősítését és annak felmondási lehetőségeit taglalja. Az I. rendű felperes és a II. rendű alperes közötti jogviszonnyal kapcsolatos kérdésekre vonatkozóan a perben sem kereseti, sem viszontkereseti kérelem előterjesztése nem történt meg, ez a kérdés (a II. rendű felperes rendes felmondással megszüntetheti-e a bérleti szerződést) a jelen pernek

nem tárgya, ezért az elsőfokú bíróság ítélete 12. oldalának 5. bekezdése az ügyhöz nem tartozó megállapításokat tartalmaz.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között, a felek kérelmeihez kötötten bírálhatja el az ügyet.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az I. rendű felperes keresetét kereshetőségi joga hiányában utasította el. Az alperesi álláspont ezzel kapcsolatban az volt, hogy az elsőfokú bíróságnak a pert meg kellett volna szüntetnie. Az elsőfokú döntés jogszerű, mert a kialakult bírói gyakorlat szerint a kereshetőségi jog hiányáról a bíróság csak érdemben, ítélettel határozhat.

Az elsőfokú bíróság ítélete tehát jogszerű, ezért azt az I. rendű felperes vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint indokai alapján hagyta helyben.

A II. rendű felperes kereseti kérelmét a Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek alapján érdemben bírálta el, és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés szerint ebben a körben is helybenhagyta.

Az alperesi állásponttal szemben a Fővárosi Ítéltábla jogi véleménye szerint a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek a II. rendű felperes vonatkozásában fennállottak, mert a kért megállapítás a II. felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges lehetne (a bérleti jog fennállása esetén a II. rendű felperest illetné meg az I. rendű felperes által fizetett bérleti díj). Emellett a jogviszony természeténél fogva a II. rendű felperes a II. rendű alperestől teljesítést nem követelhetett. Az a tény, hogy a II. rendű alperest időközben az ingatlan-nyilvántartásba az üzlethelyiség vonatkozásában tulajdonosként bejegyezték, nem zárja azt ki, hogy az üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jog ne a tulajdonost illesse meg, hanem valamely jogcímen más személy lehessen az ingatlan jogszerű használója.

A kifejtettek alapján a felperesek fellebbezése nem vezetett sikerre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §- alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperesek részére a másodfokú perköltség megfizetésére, amely az alperesek jogi képviselőinek ügyvédi munkadíjából áll azzal, hogy az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza. Az ügyvédi munkadíj megállapítása során a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdését alkalmazta.

A II. rendű felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének c) pontja alapján személyes illetékmentességben részesül, így a II. rendű felperes által meg nem fizetett 383.000 forint fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. március 26.

. Koday Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke

Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Molnár József sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő