

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.206/2015/6.szám

A Kúria Dr. Németh Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek Dr. Tréki-Tóth Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen helyiségek birtokba adása a Budakörnyéki Járásbíróságnál 1.P.20.246/2013. szám alatt megindított és a Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.21.596/2014/4. számú ítéletével befejezett perében az alperes által 2015. június 16. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelem, a felperes által 2016. január 29. napján benyújtott felülvizsgálati ellenkérelem folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott rendelkezéseit nem érinti, a felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 187.000 (száznyolcvanhétezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A Kft. 2008. október 27-én bérleti szerződést kötött az alperessel az ingatlanra. A szerződés megkötésekor az ingatlant a Gimnázium használta. A bérlő a bérbevett ingatlant ugyancsak oktatási célra kívánta használni; ott Waldorf rendszerrel tanító 8 osztályos általános iskolát szándékozott működtetni. A bérleti szerződés szerint az alperesnek az épület helyiségeit évente a tanév kezdetével ütemesen kellett átadnia. Az évente átadandó helyiségeket a bérleti szerződéshez csatolt alaprajzon is megjelölték. Az első tanév kezdetekor az alperesnek 250 m² alapterületű helyiségcsoportot kellett a bérlő birtokába adni. A bérleti díjat havi 150.000 Ft-ban határozták meg, a bérlő jogosult volt az általa elvégzett a felújítási, átalakítási és karbantartási

munkák költségeit beszámítani. A bérleti szerződésben a bérlő javára elővásárlási jogot is kikötöttek. A bérlő elővásárlási jogának ingatlannyilvántartási bejegyzése is megtörtént. A bérlő a Kft-ből átalakulással jött létre a felperes, emiatt a bérleti szerződésben 2009. január 27-től bérlőként a felperes lett feltüntetve. A 2009. május 5-i szerződésmódosítással a bérleti jogviszony tartalmát az eredetileg kikötött 2013. június 20-i megszűnési időpont helyett 2016. december 31-ig terjedő időre meghosszabbították. A felperes pályázaton 50.967.978 Ft-ot nyert, egyebek mellett az iskola „komplex átalakítása” céljára. Az alperes 2011. május 11-én kezdeményezte a bérleti szerződés módosítását arra hivatkozva, hogy az az adott feltételekkel előnytelen a számára. A felperes ragaszkodott a szerződés eredeti feltételeknek megfelelő teljesítéséhez. Az alperes képviselő területének 2012. január 7-én kelt határozatára hivatkozva megtagadta a 6. számú tanterem kialakításához szükséges három emeleti helyiség átadását. Az alperes továbbra is ragaszkodott a bérleti szerződés módosításához. Azt akarta elérni, hogy a bérleti díjat havi 350.000 Ft-ra emeljék fel és abba a felperes csak havi 200.000 Ft átalakítási, felújítási és karbantartási költséget számíthasson be; további helyiségek átadását ahhoz a feltételhez kötötte, hogy a felperes az elővásárlási jogáról lemondjon.

Mivel az alperes a helyiségek átadását megtagadta a felperes keresetében a bérleti szerződéshez tartozó alaprajzon 6. és 7. számokkal jelölt helyiségek birtokba adására kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet indított a bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása és az ingatlan kiürítése iránt. Azért kérte a viszontkeresetében a bérleti szerződés érvénytelenségét megállapítani, mert az szerinte jogszabályba, nevezetesen az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 108. § (1) bekezdésébe és a saját 10/2004. (XII.30.) számú önkormányzati rendeletének 21. §-ába ütközik és a jó erkölccsel is ellentétes, ugyanis a felperes számára egyoldalú előnyöket biztosít.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a viszontkeresetnek részben helyt adva megállapította a bérleti szerződés érvénytelenségét, ezt meghaladóan a viszontkeresetet is elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta:

A felek között a lakás és helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Ltv.) szabályozott bérleti szerződés jött létre. Az esetben, ha ez a szerződés érvényes az alperesnek a keresetben birtokba adni kért helyiségeket a felperes birtokába kellett volna adnia. Az Áht. 108. § (1) bekezdése kimondja, hogy a jogszabályban meghatározott értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyonkezelés jogát a vagyon hasznosításának, használatának jogát átengedni, csak nyilvános (indokolt esetben

zárkörű) versenyeztetés útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. A hivatkozott törvény 108. § (1) bekezdés a) pontja szerint ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha az ilyen tárgyú szerződést jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezettel kötik. A felperes önkormányzati feladat ellátása céljából vette bérbe az ingatlant, hiszen a közoktatási törvény az általános iskolai oktatást az önkormányzat alapfeladataként határozza meg. A törvény tehát nem akadályozta volna meg, hogy a felperes az alperesnek bérbe adja a perbeli ingatlant. Az alperes 10/2004.(XII.3.0) rendeletének 21. §-a azonban a törvélynél indokolatlanul szigorúbb szabályt ír elő a versenyeztetés nélkül köthető szerződésre, mert azt tartalmazza, hogy az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbe adása, továbbá értékhatártól függetlenül e vagyon megterhelése versenyeztetési eljárás eredményeként történhet. Mivel a bérleti szerződés megkötését nem előzte meg sem nyilvános, sem zártkörű pályázat a bérleti szerződés jogszabályba ütközik s ezért érvénytelen. Az ingatlan kiürítésére és birtokba adására irányuló részében azonban a viszontkereset nem volt alapos, mert a viszontkeresetet az alperes az 5 éves elévülési határidő eltelte után terjesztette elő. Az érvénytelenségre ugyan bárki határidő nélkül hivatkozhat, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására azonban csak erre irányuló kereset alapján van lehetőség, a keresetet pedig az elévülési időn belül meg kell indítani. Az elévülésre a felperes hivatkozott, így a kifogását a bíróságnak figyelembe kellett vennie, s a bírósági úton érvényesíthetatlenné vált igényt el kellett utasítania. Arra az alperes alaptalanul hivatkozott, hogy a bérleti szerződés azért is semmis a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmébe, mert nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. Az alperes képviselőtestülete a szerződési feltételeket megtárgyalta, a szerződést az alperes kellő megfontolás után kötötte meg. A leromlott állagú épületet a felperes pályázaton nyert pénz felhasználásával felújította. A korábbi bérlő az épület fenntartásának költségeit nem volt képes fizetni, a költségeket az alperesnek kellett megfizetni. Azzal, hogy az alperes a felperessel kötött bérleti szerződéssel ezektől a költségektől megszabadult, kifejezetten előnyös helyzetbe került. Az, hogy a szerződés később az alperes számára előnytelenné vált, utóbb nem eredményezheti jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta. Kötelezte az alperest, hogy a keresetlevélhez és az ítélethez is csatolt alaprajzon 5. és 6. számmal jelölt helyiségeket 30 nap alatt adja a felperes birtokába, az alperes viszontkeresetét pedig teljes egészében elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint az Áht.108. § (1) bekezdését és az alperes 10/2004.(XII.30.) rendeletének 21. §-át az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte. Az alperes rendeletalkotási joga az

önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény (Ötv.) 16. § (1) bekezdése értelmében a törvényben nem szabályozott kérdésekre terjedhetett ki. Az alperes önkormányzati rendelete így csak azt szabályozhatta, hogy az alperes az Áht. 108. § (1) bekezdésében rögzített értékhatár alatt, milyen feltételekkel értékesíthette, hasznosíthatta azaz adhatta bérbe az ingatlanait. Az Áht. 108. § (1) bekezdése arra ad felhatalmazást az önkormányzatoknak, hogy rendeletben megállapítsák azt az értékhatárt, amely felett a vagyont értékesíteni, a vagyon feletti rendelkezés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni, csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Az Áht. 108. § (1) bekezdése a) pontjában ez alól a szabály alól kivételt is megállapít. E szerint nem vonatkozik ez a rendelkezés a bérbe adásra, használatba adásra, vagyonkezelésbe adásra, amennyiben az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik. Az Ötv. 8. § (1) bekezdése önkormányzati feladattá teszi az alapfokú oktatásról való gondoskodást. A bérleti szerződés az 1. pontjában kifejezetten utal arra, hogy az iskola működtetése a közoktatásról szóló 1993. évi LXXXIX hatálya alá tartozó tevékenység. Az alperes rendelete tehát nem írhatta elő, hogy a közoktatási célra szolgáló bérleményre a bérleti szerződést csak a pályáztatás útján a legjobb ajánlattevővel lehet megkötni. Az alperes 10/2004.(XII.30.) számú önkormányzati rendelete nem is tartalmaz ilyen rendelkezést. A szóban lévő rendelet 21. §-ának kiterjesztő értelmezésére pedig nincs lehetőség. Az Áht. 108. § (1) bekezdés a) pontjában megállapított kivétel vonatkozásában közömbös, hogy a felek között létrejött-e közoktatási megállapodás vagy sem. Mivel a bérleti szerződés nem ütközik jogszabályba s érvényes, azt az alperes köteles teljesíteni, így a felperes helyiségek birtokba adására irányuló kereseti kérelme megalapozott, az alperes viszontkeresete pedig teljes egészében alaptalan s ezért elutasítandó volt.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a keresetet elutasító és a viszontkeresetnek egészében, tehát a bérlemény birtokba adására irányuló viszontkereseti kérelmének is helyt adó ítélet meghozatalát kérte. Azzal érvelt, hogy a felperes nem minősül önkormányzati alapfeladatot ellátó szervnek, ezért a bérleti szerződést mindenképpen csak versenytárgyalás győztesével lehetett volna megkötni. Mivel a felek között közoktatási megállapodás nem volt, a bérleti szerződés jogszabályba ütközött, ezért semmis. Hangsúlyozta, hogy a magánfenntartású általános iskola nem lát el önkormányzati feladatot, ezért arra az Áht. 10. § (1) bekezdésében foglalt kivétel nem vonatkozik. Hivatkozott a közoktatási törvény 81. § e) pontjára is, miszerint, ha a nevelési oktatási intézményt nem helyi önkormányzat, illetve nem állami szerv tartja fenn, a fenntartó az önkormányzattal kötött írásbeli

megállapodás keretei között részt vehet a törvényben meghatározott önkormányzati feladatok megvalósításában. A közoktatási törvény 81. § (3) bekezdése tehát kötelező erővel írja elő a közoktatási megállapodás megkötését. Az írásbeli közoktatási megállapodást nem pótolja a bérleti szerződés 1. pontjában foglalt utalás a közoktatási törvényre. A 10/2004.(XII.30.) önkormányzati rendelet 21. §-a nem határoz meg értékhatárt, ezért a „versenyeztetési kötelezettség” értéktől függetlenül minden vagyontárgyra kiterjed. A 2008 évi költségvetésről szóló 2007. évi CLXIX törvény 9. § (1) bekezdése az önkormányzatok számára a versenytárgyalás kiírását 25.000.000 Ft feletti vagyontárgyakra kötendő szerződésekre írja elő kötelezően. Az önkormányzat azonban ennél kisebb értékű szerződésekre is kötelezővé teheti a versenytárgyalást. Továbbra is fenntartotta azt az álláspontját, hogy a bérleti szerződés a jóerkölcsebe ütközik, mert az számára előnytelen.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Utalt a Legfelsőbb Bíróság EBH 283. szám alatt közzétett döntésére, miszerint a nevelési, oktatási intézmények fenntartása állami, önkormányzati feladat, a nem állami, nem önkormányzati szervek a nevelési - oktatási intézmény alapításával és fenntartásával e közfeladatot vállalják át. A perbeli szerződés alperes által állított jóerkölcsebe ütköző voltáról a másodfokú bíróság nem foglalt állást. Az elsőfokú bíróság azonban e vonatkozásban kellőképpen megindokolt helyes álláspontot foglalt el. Kiemelte, hogy a beruházásainak értéke messze meghaladta a szokásos bérlői költségek mértékét.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a bérleti szerződés érvényes, mert annak megkötését a másodfokú ítéletben pontosan és hiánytalanul megjelölt jogszabályok értelmében versenytárgyalásnak nem kellett megelőznie. Helyes az a megállapítása is, hogy a bérleti szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége annak: volt-e a felek között közoktatási megállapodás vagy sem. A bérleti szerződés 1. pontja egyébként tartalmazza, hogy az épületet a felperes általános iskola céljára használja és a bérleti szerződés egyéb feltételeit is ez a cél határozta meg, így a bérleti szerződés a közoktatási megállapodásnak is megfelel, az alperes a bérleti szerződés érvénytelenségére a másodfokú ítéletben kifejtettek mellett ez okból is alaptalanul hivatkozott. Téves értelmet tulajdonított az alperes a 10/2004.(XII.30.) önkormányzati rendelete 21. §-ának, annak fentebb idézett szövege ugyanis az értékhatártól független

versenyeztetést az önkormányzati vagyon megterhelése és nem a bérbe adása esetére írja elő. Az elsőfokú bíróság ítélete e vonatkozásban helyes indokai mellett a a Kúria rámutat még arra, hogy ez az értékaránytalanság nem teszi a szerződést jóerkölcsbe ütközővé és ezért semmissé. Az értékaránytalanság kiküszöbölésére más jogszabályok szolgálnak, melyek értékaránytalanság esetén a szerződést megtámadhatóvá, illetve ha az uzsora feltételei megvalósultak semmissé teszik. Az alperes ingatlan birtokba adására irányuló viszontkeresetét elutasító helyes elsőfokú döntés indokai annyiban tévesek, hogy az alperesnek ez a joga a viszontkereset megindításakor már elévült. Ha ugyanis a bérleti szerződés megszűnik vagy érvénytelen a tulajdonos bérbe adó a bérbe adott dolog kiadását a bérlőtől a tulajdonjoga alapján kérheti, a bérlő pedig mivel a birtokláshoz joga nincs a dolog kiadására köteles. Az elévülés kérdése mindezt nem is kerülhetett szóba. Az alperesnek az ingatlan birtokba adására irányuló viszontkeresetét téves indokokkal ugyan, de az elsőfokú bíróság elutasította. Az alperes ezt az ítéleti rendelkezést nem fellebbezte meg, ezért ez ellen a döntés ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés b) pontja értelmében felülvizsgálati kérelmet nem terjeszthetett elő. A felülvizsgálati kérelemnek ez a része a jogerős ítélet helyes indokai szerint egyébként is alaptalan lett volna.

A Kúria mindezt a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati költségét.

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

Budapest, 2016. február 17.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő