

A Fővárosi Ítéletábra a Bódis Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a Back és Társa Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt I. r. és az II. r. alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. július 12-én kelt 3.G.40.212/2015/33. számú ítélete ellen a II. r. alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (háromszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 1.579.300 (egymillió-ötszázhetvenkilencezer-háromszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által a korábbi eljárásban megállapított tényállás lényege szerint Nógrádmargit helyrajzi számú ingatlan a felperes és további 15 önkormányzat tulajdonában áll. A felperes és a tulajdonostársak hulladéklerakó központot valósítottak meg az ingatlanon, mely magában foglalja a régi üzemviteli épületet, a hídmérleget a hozzátartozó mérőegységekkel, hulladékátroló teret, a szennyezett víztározó és vízvisszaforogató rendszert, kiépített aszfaltburkolattal ellátott úthálózatot, kerítéseket, villamos távvezetéseket. A helyrajzi szám alatti üzemi épület az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetésre került, az ingatlan 402/700-ad tulajdoni illetősége a felperes tulajdonában áll. A megvalósult épületek, úthálózat és alkotórészek a létrehozó önkormányzatok közös tulajdonában állnak, a felperes 5743/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A 16 önkormányzat 2001. évben a létrejött vagyoni elemek, a hulladékgyűjtő és ártalmatlanító üzemeltetésére létrehozta a Kft.-t. Az Társulást több, mint száz település hozta létre, azzal, hogy a társulás önálló jogi személy, minden települést egy szavazat illet meg.

A felperes a 107/2004. (V.20.) számú képviselő-testületi határozattal elhatározta csatlakozását az önkormányzati társuláshoz. A képviselő-testület felhatalmazta a határozat 2. pontjában a polgármestert arra, hogy aKft. 2004. május 18-i taggyűlésének 6/2004. (V.18.) számú határozatában meghatározott szempontokra figyelemmel a társuláshoz történő csatlakozási okiratot írja alá. A szempontok egyike volt, hogy a kiépülő rendszer nógrádi részterületének üzemeltetője a Kft. maradjon. Az önkormányzati társulás a 2004. május 21-i ülésén egyhangú szavazással felvette Balassagyarmatot a társulás tagjai közé. A társulásnak a Kft. többi alapító tagja is a tagjává vált.

A társulás 2004-2006. évben projekt keretében pályázatot nyújtott be, az abban való részvételről az érintett önkormányzatok képviselő-testületei határoztak akként, hogy a megvalósuló fejlesztést követően az érintett vagyontömeg rendelkezésre bocsátásáért a Kft. tulajdonosi körét képező települések lakossága számára díjkedvezményt kell meghatározni.

Az I. r. alperest a II. r. alperes társulás hozta létre 2010. április 15-én. A II. r. alperes 4/2010. (II.5.) számú határozata szerint a II. r. alperes szándéka a Kft.-ben lévő felperesi és többi önkormányzati üzlet rész megvásárlása, illetve a hulladéklerakó egyes vagyonelemeinek bérbevétele volt. 2010. július 23-án keretmegállapodás tervezet készült az önkormányzati társulás, az I. r. alperes, illetve az önkormányzati társulás tagönkormányzatai között. A keretmegállapodás tervezet rögzítette, mit kell a hulladékkezelő központhoz tartozónak tekinteni, így feltüntette a régi üzemépületet, a régi hídmérleget a hozzá tartozó mérőegységgel és kiegészítő felszerelésekkel, a hulladéktároló teret, a szennyezett víztározót, vízviszaforgató rendszert, a kiépített úthálózatot, kerítéseket és villamos távvezetéseket, a transzformátor állomás és a belső hálózat kivételével, valamennyi esetben ezeket „bérlet tárgya”-ként feltüntetve. A keretmegállapodás IV. fejezete szerint a Kft.-ben tulajdonos társulási tagönkormányzatok a kompenzációs rendszer keretében az átvevő által használt területre bérleti díj formájában a hulladéktároló tér élettartamáig összesen évi nettó 30.000.000 forint bérleti díjra válnak jogosulttá a tulajdoni arányoknak megfelelően. A külön tulajdoni arányok szerinti bérleti szerződéseket a keretmegállapodás aláírását követő 30 napon belül kellett megkötöni, a bérleti díj fizetése minden év június 30-ig, illetve december 30-ig volt esedékes. A bérleti szerződések megkötésének előfeltétele az önkormányzatok társulási tagsági viszonyokkal összefüggő kötelezettségeinek teljesítése volt.

A megállapodást csak az önkormányzatok képviselői írták alá, az alperesek nem.

A felek közt a keretmegállapodással kapcsolatban e-mailváltások történtek, melyek nem biztonsági elektronikus aláírással ellátott dokumentumok voltak. A felperes által I. r. alperes felé 2011. augusztus 3-ai fizetési határidővel kiállított 8.973.214 forint, illetve 10.767.858 forint összegű számlákat I. r. alperes visszaküldte, mint idő előttiakat, arra hivatkozva, a társulási kompenzációkat és utókalkulációs folyamatot nyomon követő együttes bizottság munkája - mely a bérleti díjakra vonatkozik - még nem zárult le és a kompenzációkkal kapcsolatban nincs minden fél által aláírt megállapodás. Az erre vonatkozó határozatot a felperes is megszavazta a társulás közgyűlésén.

A Központ I. r. alperesnek 2010. július 23-án átadásra került, I. r. alperes a Kft.-től az eszközöket, gépeket, alkalmazottait átvette, a számlázási rendszer is átállításra került.

Az önkormányzati társulásnak a 2011. november 16-i ülésén elfogadott 13/2011. számú határozata szerint a társulási tanács utasította az elnököt, minden egyes érintett település egyedi szerződéses háttérét vizsgálja meg és 90 napon belül hozzon településekre szabott egyedi döntést, valamint az egységes szerkezetbe foglalt megállapodás tervezetét 30 napon belül küldje meg az érintett településeknek.

Az önkormányzati társulás és az I. r. alperes 2011. november 30-án az általuk korábban, 2011. január 20-án aláírt közszolgáltatási és üzemeltetési szerződést kiegészítették a VI/57. számú ponttal, mely a kompenzációs rendszerre, illetve a külön-külön megkötendő kompenzációs megállapodásokra vonatkozott, mellyel hatályon kívül helyeznek minden korábbi írásbeli vagy szóbeli megállapodást, mely a felek közt az elmúlt nyolc év során e tárgyban létrejött. A kompenzációs bérleti díj támogatás fizetési kötelezettség 2012. január 1-től áll fenn, megfizetésére a társulás köteles.

Az I. r. alperes 2012. szeptember 3-án megállapodás tervezetét küldött a felperesnek, aki azt nem írta alá. A megállapodás 5/a pontja szerint az éves bérleti díj megfizetésére az önkormányzati társulás kötelezett.

A felperes korábbi kereseti kérelmében I. r. alperest a 2010. augusztus 1. és 2011. június 30. közti időszakra járó 19.741.072 forint bérleti díj, annak kamatai és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni, utalva a 2010. július 23-ai keretmegállapodásra, a felperes 57,43%-os tulajdoni arányára és az éves nettó 30.000.000 forint bérleti díjra. Elsődlegesen a Ptk. 423.§, 428.§-aira, alperes bérleti díjfizetési kötelezettségére, másodlagosan használati díj jogcímére, a Ptk. 98.§ és az 1993. évi LXXVIII. törvény 1.§, 20.§ és 36.§-aira hivatkozott, utalva a Ptk. 99.§ és 201.§-ára is.

Előadta, a felek közt a keretmegállapodás ráutaló magatartással létrejött, I. r. alperes 2010. július 23-án a Hulladékközpontot átvette, azt üzemelteti, a korábban ott dolgozókat is átvette, a számlázási rendszer is átállításra került. A felek közti e-mailváltás alapján I. r. alperes minden tekintetben elfogadta a keretmegállapodás korábban egyeztetett tartalmát, mely keretmegállapodásban a bérlet fő kérdéseit illetően is megállapodtak a felek, a szerződés így annak írásba foglalása nélkül is érvényesen létrejött. A felek a bérleti díjat nem kívánták az ingatlanok, illetve ingóságok között megbontani, I. r. peres ténylegesen használja a hulladékkezelőt, a használati díj összecszerősége sem vitatott, évi 30.000.000 forint.

Utalt arra, a közszolgáltatási szerződés I. r. alperes és a társulás között jött létre, azt a felperes nem írta alá, őrá nem vonatkozik. A társulási tanács fizetési kötelezettséget nem állapíthat meg a tagokra. Használati díj megfizetésére nem, bérleti díj megfizetésére hívta fel korábban az I. r. alperest.

I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, bérleti szerződést a felek nem kötöttek, a jogviszony köztük nem használati jogviszony, a bérleti szerződésre vonatkozó kötelezettségek az önkormányzati társulást kötelezik. A keretmegállapodást nem írta alá, ráutaló magatartással sem jött létre a keretmegállapodás, a bérleti díjra, használati díjra a felek jövőben kötendő szerződéseket kívántak aláírni. A társulás kompenzációs bizottságot hozott létre. Hivatkozott az önkormányzati társulási tanács 2011. november 16-i határozatára, arra, a társulás döntése, hogy az önkormányzatok kompenzációban részesülnek, ezt a felperes tudomásul vette, a felperes igényei korábbi stádiumban lévő elgondoláson alapulnak, a társulás döntése azonban ettől eltért.

Az elsőfokú bíróság a 2014. május 30-án kelt 2.G.40.185/2013/10. számú ítéletével a Ptk. 423.§, 428.§, a Lakástörvény 1.§, 2.§, 36.§-ai felhívásával a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 910.425 forint perköltséget, akként rendelkezett, a feljegyzett 733.740 forint illetéket az állam viseli.

A határozat indokolása szerint a felek közti bérleti szerződés nem jött létre, ezt a felperes bizonyítani nem tudta, I. r. alperes a keretmegállapodást nem írta alá, a bérletre nézve későbbi időpontban vállalták a felek a szerződéskötést. A felek közti e-mailváltás, ajánlatváltás nem tekinthető írásba foglalásnak, bár a dologbérlet szabályai alapján szóban, illetve ráutaló magatartással is létrejöhetett bérleti szerződés, de a felperes a bérleti szerződés tartalmát, a bérleti díj összecszerőségét nem jelölte meg, az ingatlan és az ingóságok megbontását nem végezte el.

Az elsőfokú bíróság a Lakástörvény 20.§, 91/A.§-a, valamint a Ptk. 98.§ és 201.§-ai felhívása mellett utalt arra, a használati díj emelését az időpont és mérték megjelölésével közölni kellett volna a használóval s a használati díjat is meg kellett volna bontani. Ugyanakkor a felperes a használati díj megfizetésére csak a 2013. január 11-én kelt beadványában hívta fel az alperest. Felhívás hiányában használati díjat a felperes nem érvényesíthet a peresített időszakra.

A Fővárosi Ítéltábla a 2015. január 14-én kelt 16.Gf.50.581/2014/5. számú végzésével a Budapest Környéki Törvényszék 2.G.40.185/2013/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, a felek másodfokú perköltségét 200.000-200.000 forint + áfa összegben, a felperes által le nem rótt fellebbezési illeték

összegét 1.579.300 forintban állapította meg. A másodfokú határozat lényegileg a tényállás felderítetlensége miatt helyezte hatályon kívül az elsőfokú bíróság határozatát.

Az új eljárás során az elsőfokú bíróság - , dr. tanúk vallomása, igazságügyi szakértő szakvéleménye, illetve a felek által csatolt iratok alapján a tényállást kiegészítette az alábbiakkal: 2010. július 23. napján II. r. alperes a felperes 5743/10000-ed arányú résztulajdonában álló Hulladékkezelő Központot az addig azt üzemtető Kft.-től birtokba vette az ott meglévő és korábban létesített, de nem II. r. alperes tulajdonában lévő építményekkel, berendezésekkel együtt, így a régi üzemviteli épülettel, a régi hídmérleggel, a hozzátartozó mérőegységgel és kiegészítő felszerelésekkel - kivéve a külső digitális kijelző rendszert -, a hulladéktároló térrel, a szennyezett víz tározó és vízvisszaforगतó rendszerrel, a korábban kiépített aszfaltburkolattal ellátott úthálózattal, kerítésekkel és villamos távvezetékekkel együtt.

Az átadás-átvételre a felperes, mint résztulajdonos hozzájárulásával került sor. Ezzel felperes és II. r. alperes között a Hulladékkezelő Központ elhelyezésére szolgáló területre és azzal egyidejűleg átadott vagyontárgyakra vonatkozóan bérleti szerződés jött létre, amely alapján II. r. alperes köteles volt 2010. augusztus 1. napjától kezdődően felperes javára a 30.000.000 forint+ áfa éves díjból a tulajdoni hányada (57,43 %) alapján rá eső bérleti díjat megfizetni.

2010. július 23. napján a Hulladékkezelő Központ üzemeltetésre történő átadás-átvétele tárgyában keretmegállapodás tervezetet készítettek, melynek aláírói között szerepeltek volna alperesek, valamint II. r. alperes tagönkormányzatai, közöttük a felperes is.

A keretmegállapodás tervezet IV. fejezete a bérleti díj, illetve tagdíj tartozás rendezésével összefüggésben rögzítette, hogy a Kft.-ben tulajdonos tagönkormányzatok - a kompenzációs rendszer keretében - az átvevő által használt terület tekintetében bérleti díj formájában a hulladéktárlótér élettartamáig összesen évi nettó 30.000.000 forint évi bérleti díjra válnak jogosulttá tulajdoni arányuknak megfelelően.

A bérleti díjra jogosult tagönkormányzatok tudomásul veszik, hogy az éves bérleti díj megfizetésére az átvevő gazdasági társaság kötelezett. Az átvevő és az érintett tulajdonosi önkormányzatok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a keretmegállapodás aláírását követő 30 napon belül bérleti szerződést kötnek saját tulajdoni arányuk tekintetében. A bérleti szerződések hatályba lépésének ideje 2010. augusztus 1. napja. A bérleti díj megfizetése két részletben, minden év június hó 30-ig, illetve december 30-ig esedékes. Az átadó gazdasági társasági tagönkormányzatai megerősítve tagi kötelezettségüket, jóváhagyólag tudomásul veszik, hogy a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele társulási tagsági viszonyukkal összefüggő kötelezettségeik teljesítése, ideértve hulladék beszállítási és tagdíj fizetési kötelezettségük rendezését is. A felperes vállalta, hogy 2010. augusztus 1. napjáig teljes körűen rendezi a társulással szemben fennálló tagdíj tartozásait. A megállapodást csak az önkormányzatok képviselői írták alá, az alperesek nem. A Hulladékkezelő Központ üzemeltetését II. r. alperes engedélye alapján I. r. alperes megkezdte. Alperesek 2011. január 20. napján többek között a Hulladékkezelő Központ üzemeltetésére közszolgáltatási és üzemeltetési szerződést kötöttek. A szerződés alapján II. r. alperes többek között a Hulladékkezelő Központ hulladékkezelő eszközrendszerét is I. r. alperes használatába adta a projekt beruházási szakaszának lezárását követően az üzembe helyezés napjával. I. r. alperes a hulladékkezelő eszközrendszert használatba vette és a szerződés alapján annak használatáért II. r. alperesnek bérleti díjat volt köteles fizetni.

A szerződés V.7. pontjában alperesek rögzítették azt is, hogy I. r. alperes jogosulttá és kötelezetté vált a hulladékkezelő eszközrendszerhez tartozó egyes vagyonelemek használatára, hasznosítására, hasznainak szedésére. Azonban a szerződésben szabályozott használati jogot, így a közszolgáltatási tevékenység gyakorlásának jogát sem volt jogosult másra átruházni, és gazdasági társaságba nem pénzübeni hozzájárulásként sem vihette be.

A szerződés V.10. pontja rögzítette I. r. alperes kötelezettségét a hulladékkezelő eszközrendszer fekvési helye szerinti települési önkormányzatok tulajdonát képező, bérbe vett ingatlanok károsodástól mentes környezeti állapotának megőrzésére.

A szerződés V. 15. pontjában alperesek ismételten rögzítették, hogy a létesítmények használatáért I. r. alperes bérleti díjat köteles fizetni II. r. alperesnek, aki azt köteles volt elkülönítetten kezelni annak érdekében, hogy azt a hulladékkezelő létesítmény felújítására, pótlására, illetve a közszolgáltatás nyújtásához szükséges eszközrendszer fejlesztésére használja fel. II. r. alperes 2011. november 16-ai tanácsülésén 13/2011. (XI. 16.) szám alatt határozatot fogadott el, amely szerint a társulási tanács utasította az elnököt, hogy minden egyes érintett település egyedi szerződéses háttérét vizsgálja meg és 90 napon belül hozzon településre szabott egyedi döntést. Utasították továbbá az elnököt, hogy a bizottsági jelentés alapján az egységes szerkezetbe foglalt megállapodás tervezetét 30 napon belül küldje meg az érintett településeknek.

Felperes I. r. alperes felé 2011. augusztus 3-ai fizetési határidővel 8.973.214 forint, illetve 10.767.858 forint bérleti díjról állított ki számlát.

I. r. alperes 2011. augusztus 11. napján a számlákat visszaküldte, mint idő előttieket megkifogásolta. Arra hivatkozott, hogy a társulási kompenzációkat és utókalkulációs folyamatot nyomon követő együttes bizottság munkája, amely a bérleti díjakat érinti, még nem zárult le, s a kompenzációkkal kapcsolatban nem áll rendelkezésre minden fél által aláírt megállapodás. Az erről szóló határozatot a felperes képviselője is megszavazta II. r. alperes közgyűlésén.

Alperesek a közszolgáltatási és üzemeltetési szerződést 2011. november 30. napján a VI/57. ponttal kiegészítették, mely szerint II. r. alperes elismerve azt a tény, hogy egyes tagönkormányzatok a Regionális Hulladékgazdálkodási Program létrejöttéhez, továbbá I. r. alperes működéséhez korábbi lehetőségeikkel, illetve tevékenységükkel jelentősebb mértékben járultak hozzá, mint más tagönkormányzatok, kompenzációs rendszert létesít. II. r. alperes a kompenzációs megállapodásról új, egységes szerkezetbe foglalt, valamennyi érintett tagönkormányzatra kiterjedő, egységes elveket tükröző szerződéseket köt, amelyek majd hatályon kívül helyeznek minden korábbi írásbeli, vagy szóbeli megállapodást, amelyek a felek között az elmúlt 8 év során e tárgyban létrejöttek.

Az éves kompenzációs díj és támogatás együttes összege maximálisan 100.000.000 forint, melyet évi 80.000 tonna hulladékkezelési költség bevételeinek arányában a kompenzációban érintett településeknek kell biztosítani. A kompenzációs bérleti díj (támogatás) jogcímén történő kifizetés csak a település önkormányzati társulási kötelezettségei teljesítése arányában realizálható, az önkormányzati társulással szemben fennálló jogszerű követeléseket a bérleti (támogatási) díjból le kell vonni.

A kompenzációs bérleti díj (támogatás) fizetési kötelezettség egységesen 2012. január 1. napjától áll fenn, a jelenleg használt hulladéktároló tér, földterület élettartamáig. (Amíg az adott hulladéklerakóban, vagy földterületen aktív hulladék elhelyezési tevékenység folyhat.)

A kompenzációs bérleti díj, illetve támogatási díj megfizetésére II. r. alperes kötelezett, amelyre fedezetül szolgáló bevételei a regionális hulladékgazdálkodási rendszer üzemeltetéséből, annak üzemi, hulladék ártalmatlanítási, kezelési bevételeiből származnak.

I. r. alperes 2012. szeptember 3-án megállapodás tervezetét küldött a felperesnek, aki azt nem írta alá. A megállapodás 5/a. pontjában szerepelt, hogy a bérleti díjra jogosult tagönkormányzat tudomásul veszi, hogy az éves bérleti díj megfizetésére II. r. alperes kötelezett.

Felperes kiterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze alpereseket 19.741.072 forint tőke és ennek 2011. augusztus 4. napjától a kifizetés napjáig, a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (továbbiakban: Ptk.) 301/A. § (2) bekezdése alapján a gazdálkodó szervezetek egymás között viszonyára irányadó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére. Állította, hogy alperesek elsődlegesen bérleti díj, míg másodlagosan használati díj címén kötelesek részére ezt az összeget kiegyenlíteni, hiszen a 2010. július 23-ai

keltezéssel ellátott, de utóbb alperesek által alá nem írt keretmegállapodás is rögzítette, hogy a használatba átadott Hulladékkezelő Központ éves nettó bérleti díja 30.000.000 forint, a bérlet kezdő időpontja pedig 2010. augusztus 1. napja. A felperest a tulajdoni hányada alapján a bérleti díj 57,43 %-a illeti meg. Alperesek a Hulladékkezelő Központ elhelyezésére szolgáló és felperes résztulajdonában álló ingatlant, valamint az azon lévő és ugyancsak felperes résztulajdonában álló eszközöket, vagyonelemeket használták, ezért díjat kötelesek fizetni. A felek közötti egyeztetések során egy alkalommal sem merült fel az, hogy felperes ingyenesen tenné lehetővé alperesek számára a használatot. 2010. július 23. napján felperesek birtokba vették az ingatlant, I. r. alperes a Hulladékkezelő Központ üzemeltetését is végzi ettől az időponttól kezdve. A korábbi üzemeltető, a Kft. munkavállalóit foglalkoztatásra átvette, a számlázási rendszert is átállították I. r. alperesre. A felek között a bérleti szerződés létrejött, hiszen a bérlet tárgya dologösszesség, ingók és ingatlanok összessége. Ezért a bérleti szerződés nemcsak írásban, hanem szóban vagy akár ráutaló magatartással is létrejöhetett. Alperesek mindketten bérlőnek tekinthetők, hiszen II. r. alperes a 4/2010. (II.5.) határozatában maga határozta meg a Hulladékkezelő Központban tulajdoni részesedéssel rendelkező önkormányzatoknak együttesen járó bérleti díj mértékét. A Hulladékkezelő Központot ténylegesen I. r. alperes használta, sőt egy időszakban II. r. alperesnek ezért külön bérleti díjat is fizetett. 2012. január 1. napjától kezdődően pedig II. r. alperes az egyes önkormányzatok részére nettó 30.000.000 forint összegű díjat tulajdoni hányadok szerint arányosítva fizetett, mint bérleti díjat, a Hulladékkezelő Központ használatáért. Az üzemeltetés és a használat kérdésében az alperesek mindvégig együtt tárgyaltak, az érintett önkormányzatok, így felperes irányába is egységesen léptek fel, ezért a bérleti, illetve használati díj fizetési kötelezettségük is egyetemleges. A társulási tagsági jogviszonyt és az ahhoz kapcsolódó kötelezettségeket, valamint a polgári jogi jogviszonyt egymástól külön kell választani. II. r. alperes csak a tagsági jogviszony körében hozhat kötelező döntést a tagokra és így felperesre nézve is. A tagok tulajdonosi döntéseit viszont II. r. alperes a határozataival nem jogosult befolyásolni. A polgári jogviszony a tulajdonjogból fakadó használat átengedése, amelyért ellenszolgáltatás, díj jár a felperesnek. A használat átengedése a 2010. július 23-ai átadás-átvétellel megtörtént, így felperes díjigénye is esedékessé vált. Felperes soha nem mondott le semmiféle díjigényéről sem, ha ezt más önkormányzat egyéb megfontolásból megtette, ennek felperesre kihatása nincs. Felperes a használati díja összezszerűségének megállapítása tárgyában született szakvéleményben foglaltakat elfogadta. Álláspontja szerint a szakértő megállapításainak a jogvita szempontjából nincsen jelentősége, hiszen a felek között bérleti jogviszony jött létre, használati díjként pedig a szakértő egyébként is magasabb díjat állapított meg, mint amit felperes a keresetében érvényesített, a felperes igénye nem eltűzlött.

Alperesek ellenkérelmükben felperes keresetének elutasítását és perköltségeikben történő marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felek között bérleti szerződés nem jött létre, a felek közötti jogviszony nem használati jogviszony. A Hulladékkezelő Központ átadás-átvétele ugyan 2010. július 23. napján megtörtént, azonban az erre vonatkozó keretmegállapodás ráutaló magatartással sem jöhetett létre, azt alperesek ugyanis nem írták alá, az pusztán egy szövegtervezetnek minősül. A bérleti díj, használati díj tárgyában a felek kifejezetten jövőben megkötendő külön megállapodást kívántak aláírni. A pénzügyi kötelezettségek II. r. alpereshez kötődnek, I. r. alperes csupán a lebonyolító. Ezért ha a Hulladékkezelő Központra vonatkozóan bérleti szerződést kötöttek volna, úgy abban bérlőként, díjfizetőként II. r. alperes szerepelt volna. II. r. alperes kompenzációs bizottságot hozott létre annak áttekintésére, hogy a hulladékgazdálkodási projekt keretében mely önkormányzatnak jár kompenzáció (bérleti) díj, ami tükrözi a települések többlet hozzájárulását a projekt megvalósulásához. Ez a többlet hozzájárulás az egyes társulási tagok részéről a tulajdonukban álló valamely ingatlan vagy ingatlanrész üzemeltetés érdekében történő rendelkezésre bocsátása, tehát a használat átengedése volt. A bizottság feladata

volt, hogy egységes elvek alapján és a működőképesség biztosítása mellett fogalmazza meg a díjfizetés előfeltételeit. A kompenzációs díj fizetésére vonatkozó megállapodás tervezetek elkészítése tárgyában II. r. alperes tanácsulése 2011. november 16. napján a 13/2011 (VI.16.) számú határozatával döntött, azok elkészítésére az elnököt utasította. Annak a határozatnak a meghozatalában felperes törvényes képviselője is részt vett. Így tehát felperes a döntést tudomásul vette, II. r. alperes határozata ellen felszólalással nem élt. Ebből következően a korábbi időszakra eső díjigényét sem kívánta érvényesíteni. Felperes a 2012. január 1. napját megelőző időre járó használati vagy kompenzációs díjigényéről lemondott. Ezt felperes törvényes képviselőjének a II. r. alperes kompenzációs bizottsági ülésein megtett nyilatkozatai is alátámasztják. II. r. alperes tanácsulése a 13/2011. (XI. 16.) számú határozatával a kompenzációkat és utókalkulációs folyamatokat nyomon követő együttes bizottság jelentését elfogadta. A döntés meghozatalában felperes részt vett, ezzel elfogadta a bizottság azon ajánlását, hogy a korábbi megállapodásokat, tervezeteket és döntéseket, amelyek többek között a Hulladékkezelő Központ használatért járó díjfizetéssel voltak összefüggésben, célszerű hatályon kívül helyezni. A felperes ezzel is kifejezésre juttatta a 2012. január 1. napját megelőző időszakra járó díjigényéről való lemondását. Ha felperesnek jár is valamiféle díj, az csupán 2012. január 1. napjától kezdődően, kizárólag kompenzációs díj címén, de az is csak akkor fizethető ki felperes részére, ha tagi hátraléka II. r. alperes irányában nincs.

A Budapest Környéki Törvényszék a 2017. július 12-én kelt 3.G.40.212/2015/33. számú ítéletével kötelezte a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 19.741.072 forint tőkét és ennek 2011. augusztus 4-től 2013. június 30-ig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegével, míg 2013. július 1-től a kifizetésig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt összegével megegyező mértékű kamatát, valamint 904.268 forint perköltséget, a keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.260.135, a II. r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 1.231.900 forint illetéket, megállapította, hogy további 1.231.900 forint illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a felek közt vitatott volt a felperesi követelés jogalapja, és hogy mely felek között, milyen jogviszony jött létre. A felperes a kereseti kérelmét a bérleti jogviszonyra alapította, elsődlegesen vizsgálendő volt, hogy a bérleti jogviszony megállapítható-e. A Ptk. 423.§, 428.§-ai felhívása után kifejtette, a felek közt nem volt vitatott, hogy a felperes azon társulási tagok közé tartozott, akik többlet hozzájárulásként az 57,43%-os résztulajdonában álló ingatlan- és ingóságegyüttest átengedték használatra a hulladékgazdálkodási projekt megvalósítása érdekében. A felek a pert megelőző levelezésekben, illetve a 2013. július 23-ára keltezett keretmegállapodás-tervezetben és e-mail váltásokban a Központot egységes egészként kezelték, bérlet tárgyaként jelölték meg. A II. r. alperes 4/2010. (II.5.) számú határozata is ezt erősítette meg, a bérbe venni szándékozott dolgokat a határozat 3. pontjában maga is ingóságok és ingatlan együtteseként jelölte meg. A használatra átengedett vagyontárgy nem kizárólag ingatlan volt, ezért a jogviszony megítélése szempontjából a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) nem volt alkalmazható, az csupán lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, így a Ptk. 423.§-a az irányadó. A Hulladékgazdálkodó Központ használata átengedése tárgyában írásbeli megállapodás nem jött létre, de ilyen alakszerűség nem is szükséges. Bérleti szerződést a Ptk. 216.§ (1) bekezdése folytán szóban vagy ráutaló magatartással is meg lehet kötni. A Hulladékkezelő Központ átadás-átvétele 2010. június 23-án megtörtént, ezt és tanú megerősítette, ők az átadás-átvételt megelőző tárgyalási folyamatban is részt vettek, vallomásukat a II. r. alperes 4/2010. (II.5.) számú határozata is alátámasztotta. A felek nem vitatták, hogy az átadáskor is jelen volt, aki nemcsak az I. r.

alperes ügyvezetője, hanem a II. r. alperes projektvezetője is volt. A 4/2010. (II.5.) számú határozatból kitűnik az is, hogy a hulladékkezelő központot a II. r. alperes kívánta bérbe venni, éves 30.000.000 forint + áfa összegű bérleti díjat kívánt megfizetni. Utóbb I. r. alperessel közszolgáltatási és üzemeltetési szerződést kötött 2011. január 20-án, s a korábban a Kft.-től átvett hulladékkezelő központot az I. r. alperesnek adta át használatba, azért pedig az I. r. alperes bérleti díjat volt köteles fizetni a II. r. alperesnek. Ebből is az tűnik ki, a II. r. alperes a hulladékkezelő központ használati jogát megszerezte, s azt üzemeltetésre így adhatta tovább az I. r. alperesnek. Ebből következik, hogy a 2010. július 23-i átadás-átvételnélkor a felperes, mint résztulajdonos hozzájárulásával a Kft. az akkori üzemeltető, ténylegesen az annak használatáért díjfizetési kötelezettséget is vállaló II. r. alperesnek adta át a hulladékkezelő központot használatba függetlenül attól, hogy az átadáskor az I. r. alperes törvényes képviselői és alkalmazottai is jelen voltak. Az átvevőként I. r. alperest megnevező keretmegállapodás utóbb a felek közt nem jött létre, azt alperesek nem írták alá, I. r. alperest átvevőnek - így bérlőnek - nem lehetett tekinteni, később sem tanúsított bérlői magatartást, így a vele szemben kibocsátott, bérleti díjról szóló számlákat sem egyenlítette ki. Ennek kapcsán a II. r. alperes döntéseire, illetve azok hiányaira utalt. Összességében tehát az átadás a II. r. alperes részére történt, bérleti jogviszony létesítése céljából, maga a II. r. alperes is bérleti jogviszonyt kívánt létrehozni. Konszenzus volt az éves bérleti díj kapcsán is a II. r. alperes és a felperes közt, a II. r. alperesi határozat, illetve a felperes által aláírt keretmegállapodási tervezet is ezt tartalmazta.

A felperes és a II. r. alperes a bérleti szerződés lényeges elemeiben megállapodtak, az átadás is megtörtént, a bérleti szerződés a felperes és a II. r. alperes között létrejött, a használatot a II. r. alperes megkezdte, azt átengedte az I. r. alperesnek üzemeltetésre, így díjfizetési kötelezettsége is beállt.

A II. r. alperes hivatkozott a 2012. január 1. napját megelőző időszakra járó díjigényről történő felperesi lemondásra, de ez nem volt megállapítható. A felperesi törvényes képviselő alperesek által csatolt jegyzőkönyvekben foglalt nyilatkozatai az utalások szintjét nem haladta meg, a perrel érvényesített díjigényekre vonatkozó konkrét nyilatkozatot nem tartalmaztak. Joglemondásnak csak az a nyilatkozat lenne tekinthető, mely kellően meghatározott, egyértelmű, megjelöli a lemondással érintett időszakot, a jogviszonyt, a követelést, annak összegét is. Ezeknek a követelményeknek egyik felperesi nyilatkozat sem felelt meg. A II. r. alperes a per során nem vitatta, hogy a felperes a kereseti követelésével érintett 333 napra az éves 30.000.000 forint + áfa díj alapulvételével a felperes tulajdoni hányadára vetítve helyesen határozta meg az összegszerűséget, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 423.§-a alapján bérleti díj címén kötelezte a II. r. alperest 19.741.072 forint tőke megfizetésére. A II. r. alperes a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját sem vitatta, annak mértékét a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése alapján állapította meg az elsőfokú bíróság.

A felperes és az I. r. alperes közt a bérleti jogviszony létrejötte nem volt megállapítható, az I. r. alperes pedig a II. r. alperessel kötött szerződéssel szerezte a használatot, így a felperes felé sem bérleti, sem használati díjat nem volt köteles fizetni, ezért a vele szembeni kereset elutasítandó volt. A perköltség viseléséről a Pp. 81.§-a alapján rendelkezett, azzal, hogy felperes a per során 50%-ban lett pernyertes.

Az ítélet ellen a II. r. alperes fellebbezett, kérte az ítélet megváltoztatását, a vele szembeni kereset elutasítását. Álláspontja szerint a felek közt nem bérleti vagy használati szerződés állt fenn, hanem tagsági jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek, melyeket a felperes nem teljesített. A korábban a kompenzáció körébe sorolt szerződések felülvizsgálata szükségessé vált. A társulási tanács döntésével létrehozott bizottságra utalt, mely több hónapos munka után értékelte a helyzetet és jelentést készített, illetve díjmegállapításokra tett javaslatot. A társulási tanács a korábbi kompenzációs rendszer átalakulása kapcsán a jelentés első részét elfogadta, utasította az elnököt, hogy megállapodás tervezeteket küldjön az érintett településeknek és rendezze az igazolt

önkormányzati költségeket, az érintett települések szerződéses háttérét vizsgálva hozzon 90 napon belül egyedi döntéseket. A felperesre és a Kft.-ben lévő további 16 településre vonatkozó kompenzációs díjra testületi döntés született, mely minden korábbi egyedi tárgyalást megszüntetett, ezt a tag önkormányzatok döntő része elfogadta, a felperes nem. Utalt a 2011. november 30-ai kiegészítésre, kifejtette, a bérleti szerződés jövőbeni megkötéséről tárgyalásokat folytattak, de erre vonatkozó külön megállapodás a felek közt nem jött létre. A keretmegállapodás 4. fejezete előfeltételeket tartalmazott a bérleti díj átutalhatóságára. A felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy tagdíjtartozását rendezi, a felperes csak jogerős ítélet alapján, felülvizsgálat után fizette meg a megítélt tagdíjat, s az eltelt időben több mint 7.000.000 forint tagdíjtartozást halmozott fel. A felperes polgármestere egy ideig aktívan közreműködött a társulás munkájában elnökként, illetve bizottsági tagként, a II. r. alperes döntéshozó szerve által hozott határozatok minden tagra nézve kötelezőek. A felperesi polgármester magatartása is arra enged következtetni, hogy a bizottság ajánlásával, illetve a társulás határozataival azonosult, azokat nem kifogásolta. Helytelen volt nyilatkozatainak utalás szintű minősítése, joggal minősíthető a magatartása a 2012. január 1. napját megelőző időszakra járó díjigény anullálásának, felperestől is elvárható, hogy betartsa a határozatokat. A valós cél tagsági jogviszony, nem bérleti bérleti szerződés volt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a II. r. alperes perköltség viselésére kötelezését kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság jogszerű, megalapozott döntést hozott, a bizonyítékokat megfelelően, okszerűen értékelve. Helytállóan foglalt állást abban, hogy a bérleti jogviszony felperes és a II. r. alperes között létrejött, alperesek nem állították az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésben sem, hogy nem a II. r. alperes állt jogviszonyban a felperessel. Alaptalan azon alperesi állítás, hogy a felperes tagsági jogviszonya alapján bocsátotta a lerakót a II. r. alperes rendelkezésére, ha így lett volna, a társulási megállapodásnak kellett volna ezt rendezni. Amennyiben erre irányuló szándék lett volna, a hulladéklerakót a társulat tulajdonába adták volna, ezzel szemben a felek magatartásából az tűnik ki, hogy azt a II. r. alperes évi 30.000.000 forint + áfa bérleti díjért bérbe kívánta venni, a felperes részéről is fennállt a bérbeadási szándék. A birtokba lépés is a bérleti jogviszony létrejöttét erősíti a más tulajdonosokkal 2012. évben kötött megállapodás is. A felperesnek küldött tervezet is bérleti díj fizetését határozza meg a 4/2010. számú társulási határozattal egyezően, évi 30.000.000 forint + áfa összegben. A II. r. alperes 2012. évtől a többi tulajdonosi önkormányzatnak fizeti a bérleti díjat, de ezt a felperes felé megtagadta, mert azt a feltételt szabta, hogy a felperes engedje el a 2010-2011. évekre járó bérleti díjakat. A használati díj jogcíme másodlagos volt, egyébként a kirendelt szakértő magasabb mértéket állapított meg. A II. r. alperes összemossa a társulási tagsági jogviszonyt és a polgári jogi jogviszonyt. Az a körülmény, hogy a felperes tagja a II. r. alperesi társulásnak, nem teremt a társulás számára hatósági jogkört, hatalmasságot, a társulás egyoldalúan a tagot bármire nem kötelezheti. Erre példa a társulás 4/2010. számú határozatának azon része, melyben úgy döntött, hogy 50.000.000 forint + áfa, 5 éven keresztül részletekben fizetendő vételár ellenében megvásárolja a 17 tulajdonostól a Kft.-t. Hiába hozott ilyen határozatot, nem lett övé a Kft., ugyanis a határozat a helyes értelmezése szerint nem több, mint vételi ajánlat a tulajdonosok felé. A társulás azon határozata, hogy a korábban vállalt bérleti díj fizetési kötelezettségét megszünteti, szintén csak egy kezdeményezésként értékelhető a bérbeadó felé a bérleti szerződés módosítására. A felperes nem mondott le a bérleti díj igényéről, az igényérvényesítést 2011. évben megkezdte és következetesen érvényesítette ezen álláspontját. A felperes polgármestere egyes felszólalásai nem bérbeadási minőségben történtek, joglemondást nem tartalmaztak.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság az új eljárás során a tényállást teljes körűen feltárta, az általa lefolytatott bizonyítás eredményeképpen helytállóan állapította meg a felperes és a II. r. alperes között a bérleti jogviszony létrejöttét, s annak tartalmi elemeit.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy emellett a felperes rendelkezik a II. r. alperesbeli tagsági jogaival és terhelik a tagsági viszonyból eredő kötelezettségei, ezeket külön kell választani. Az elsőfokú bíróság az általa helyesen megállapított tényállás alapján helytálló jogi következtetéseket vont le, így helytállóan értékelte a felperes polgármesterének nyilatkozatait is.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyta a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján lényegében helyes indokaira figyelemmel.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 239.§ alkalmazásával kötelezte az eredménytelenül fellebbező II. r. alperest a felperes javára fellebbezési perköltség megfizetésére, melyet mérlegeléssel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben határozott meg, egyúttal megállapítva, hogy a le nem rótt 1.579.300 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2018. február 21. napján

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
bíróügyi ügyintéző