

A Pécsi Ítéltábla a dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Vörös József ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen - bérleti és szolgáltatási díj megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2017. október 4. napján kelt, .../23/I. számú ítélete ellen az alperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 508.000.-(ötszáznyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az alperes által kiírt közbeszerzési eljárás alapján a felperesi jogelőd, a ... Zrt.(... Zrt.) mint szolgáltató és az alperes mint intézmény 2006. július 14-én a ... kollégium, valamint a ... Kollégium A és B épületének rekonstrukciójára, korszerűsítésére és használatának meghatározott ideig történő biztosítására bérleti és szolgáltatási szerződést kötött. Rögzítették, hogy a szerződés szerves egységet képez az ugyanazon a napon kötött haszonélvezeti szerződéssel, amely a helyrajzi szám alatti ingatlan természetben meghatározott részének használatát és hasznosítását biztosítja a szolgáltató részére. A szerződés II/1. pontja szerint a projekt időtartama alatt a felperesi jogelőd az alperes részére a létesítményre vonatkozó tervezési, építési, finanszírozási, bérleti és üzemeltetési elemeket tartalmazó összetett szolgáltatást nyújt. A III.5. pont szerint a jogviszony hatályba lépésétől számított 20 évi határozott időtartamban, azaz 2027. január 31. napjáig jön létre a jogviszony, amely meghosszabbítható. Az alperes mint intézmény kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés tartama alatt szolgáltatási díjat fizet, ennek összetevői a VII.1.2. pont szerint a bérleti díj, az üzemeltetési díj és a közüzemi kiadások összege. A szolgáltatási díj összegét, a 2006. évi értéket meghatározva a szerződés 5. számú mellékletét képező szolgáltatási díj táblázat tartalmazta. A bérleti és szolgáltatási szerződésben megjelölt szolgáltató részére alapított haszonélvezeti jog alkalmas okirat hiányában az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre.

A szerződés a szolgáltató személyének módosulására figyelemmel 2007. július 5. napján módosításra került, a felperesi jogelőd helyébe szolgáltatóként a ...-... Kft. lépett.

A 2008. december 10-én megkötött vállalkozási szerződésben a szolgáltató által vállalt üzemeltetési szolgáltatások egy részének - a ... Kollégium részére a portaszolgálat, karbantartás, tűzvédelmi, munkavédelmi szaktanácsadás - elvégzésére 2009. január 1. napjától az alperes vállalt

kötelezettséget, a díjat havi 510.000 forint + áfa összegben határozták meg.

A felperes a szolgáltatási díjról rendszeresen -havonta - kiállította a számlákat. A peres felek a 2015. október és november hónapra járó - közösen kalkulált - szolgáltatási díjak összegét jegyzőkönyvbe rögzítették, ez alapján állította ki a felperes számlákat, október hónapra bruttó 14.992.375 forint szolgáltatási díjról, november hónapra bruttó 15.034.984 forint szolgáltatási díjról.

A felperes kereseti kérelmében összesen 30.027.359 forint szolgáltatási díj, továbbá 14.992.375 forint után 2017. december 1. napjától, 15.034.984 forint után 2016. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte, mivel álláspontja szerint a perindítást meg kellett volna előznie egy közvetítői eljárásnak. Érdemben a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint a haszonélvezeti jog bejegyzése elmaradása folytán a felperes nem jogosult a bérleti díj érvényesítésére. A fentiekben túl érvénytelenségi kifogást is előterjesztett arra hivatkozva, hogy a felek közötti bérleti- szolgáltatási szerződés, valamint a felperes mint szolgáltató által vállalt üzemeltetési feladatokat átadó vállalkozási szerződés semmis, jóerkölcsbe ütközik, egyrészt, mert ezzel az felperes kiszervezte azokat a feladatokat, amelyeket a szolgáltatási díjért maga lenne köteles ellátni.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest 30.027.359 forint tőke, 14.992.375 forintnak 2015. december 1. napjától, 15.034.954 forintnak 2016. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301/A.§ szerinti késedelmi kamata, valamint 2.516.000 forint perköltség megfizetésére. Az alperes alaki kifogását alaptalannak találta, e körben kifejtette, hogy a Pp. 157.§ a) pontja alapján, a Pp. 130.§ (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel csak akkor lehet a pert megszüntetni, ha a pert más hatósági eljárásnak kell megelőznie, a felek szerződésében rögzített közvetítői eljárás pedig nem hatósági eljárás.

Megállapította, hogy a felperesi jogelőd és az alperes között létrejött alapmegállapodás egy komplett, összetett, több szerződéstípus elemeit magába foglaló megállapodás, amelynek során a tőkehiányos állami intézmény helyett valósított meg beruházást a felperes mint vállalkozó, és a beruházásra tekintettel megilleti az üzemeltetés, hasznosítás joga, mellyel összefüggésben a megrendelő alperes díj fizetésre köteles, melyet elmulasztott, és ezért az elmaradt díjak megfizetésére kötelezte.

Alaptalannak találta az alperesnek az arra való hivatkozását, hogy a felperes a haszonélvezeti jog bejegyzése nélkül nem jogosult a bérleti és szolgáltatási díj érvényesítésére. Álláspontja szerint a felperest a használatra, hasznosításra és a szolgáltatási díj beszedésére a PPP konstrukció keretében létrejött komplex szerződés jogosította fel, a haszonélvezeti jognak ebből a szempontból nincs jelentősége.

Alaptalannak találta az alperes érvénytelenségi kifogását is, a felek közt létrejött vállalkozási szerződésre vonatkozóan azért, mert a felperes keresete nem a vállalkozási szerződésen alapul, semmisségi kifogás pedig csak azzal a szerződéssel kapcsolatban terjeszthető elő, amelyen a kereset alapul, a bérleti és szolgáltatási szerződésre vonatkozó kifogással kapcsolatban kifejtette, hogy érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, a később megkötött vállalkozási szerződésnek a szolgáltatási szerződés érvényességére hatása nem lehet.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság

ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását. Változatlanul fenntartotta azt a védekezését, hogy a kereset idő előtti, mert a szerződésben a felek vállalták, hogy elsődlegesen közvetítői eljárás keretében rendezik jogvitájukat, mely közvetítői eljárás álláspontja szerint a 2002. évi LV. törvény értelmében hatósági eljárás. Továbbra is hivatkozott arra, hogy felperest a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása miatt nem illeti meg, haszonélvezeti jog hiányában pedig bérleti díjat nem követelhet. Fenntartotta érvénytelenségi kifogását is, álláspontja szerint az alapszerződést követően kötött vállalkozási szerződés szorosan kapcsolódik az alapszerződéshez, annak elválaszthatatlan része, és mindkét szerződés jóerkölcsbe ütközik, sérti a társadalmi normákat a felperes által vállalt feladatok kiszervezése miatt. Kérte szakértő kirendelését annak megállapítására, hogy a felperesi számlák milyen elemekből tevődnek össze, a számlák összegén belül mennyi az üzemeltetési, illetve a bérleti díj.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, a közvetítői eljárással összefüggésben hivatkozott arra, hogy a felek azt csak együttesen kezdeményezhették volna, az alperes pedig a pert megelőzően egyetlen alkalommal sem jelezte, hogy bírósági közvetítést kezdeményezne. Álláspontja szerint a haszonélvezeti jog nélkül is fennáll a bérleti, üzemeltetési joga, és ebből eredően jogosult a szerződésben kikötött díjra, az érvénytelenségi kifogás körében hivatkozott arra, hogy a 2008. december 10-én kötött vállalkozási szerződés nem értelmezhető a 2006. július 14-én létrejött bérleti, szolgáltatási szerződés részeként, és a később megkötött szerződés miatt a korábbi szerződés nem ütközhet jóerkölcsbe.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helyes jogi következtetések levonásával hozta meg a helyes érdemi döntését, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalással a Pp. 254.§ (3) bekezdésére - helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezésével összefüggésben utal a másodfokú bíróság az alábbiakra:

Téves a felperesnek az az álláspontja, hogy a felek szerződésében kikötött közvetítői eljárás miatt a kereset idő előtti lenne. A Pp. 130.§ (1) bekezdés c) pontjában írt okból csak akkor van helye a kereset idézés kibocsátása nélküli elutasításának, illetve a per megszüntetésének, ha jogszabály teszi kötelezővé a pert megelőzően más hatósági (büntető, közigazgatási, stb.) eljárás lefolytatását (Pp. Nagykomentár), ilyen jogszabályi rendelkezés azonban a perbeli esetben nincs. A peres felek szerződési kikötésének eljárásjogi hatása nincs, az a perindítást nem gátolja, a szerződési kikötés esetleges mellőzése legfeljebb szerződésszegés lehet, ebből eredő igény azonban nem volt e per tárgya, ezért nem is kellett vizsgálni, hogy a felperes perindítással a szerződést megszegte-e.

Alaptalan az alperesnek a haszonélvezeti jog bejegyzésének elmaradásával kapcsolatos fellebbezési támadása is. A felperes keresetének jogalapja nem a haszonélvezeti jogot alapító szerződés, hanem a bérleti,-üzemeltetési szerződés, a felperest a hasznosításra, üzemeltetésre e szerződés egyértelműen feljogosítja, és e szerződés alapján követelhet szolgáltatási díjat is, a haszonélvezeti jognak ezért a kereset szempontjából jelentősége nincs.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a kereset alapjául szolgáló szerződés jóerkölcsbe ütközés okán fennálló érvénytelenségére is. A felperes számára a szerződés V.3. pontja lehetőséget biztosít arra, hogy szerződési kötelezettségeinek harmadik - aki a perbeli esetben maga az alperes - bevonásával tegyen eleget, így a felperes által hivatkozott „kiszervezés” miatt a jóerkölcsbe ütközés fel sem

merülhet. Helyes ugyanakkor a kifogás elutasításaként az elsőfokú bíróság által felhozott indok, nevezetesen, hogy az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, így a szerződéskötést követően tanúsított magatartás miatt a szerződés érvénytelenségét megállapítani nem lehet.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viseli a saját felmerült másodfokú költségeit, köteles a felperes költségeit megfizetni, mely áll az őt képviselő ügyvéd munkadíjából, melynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes az Itv. 5.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illetékmentes, így az Itv. 74.§ (3) bekezdése alapján a jelen eljárásban még alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján a feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli.

Pécs, 2018. február 28.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró