

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Frajna Marianna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Masznyik Katalin ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes neve) ellen helyiség kiürítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 6.P.I.22.912/2002. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 42.Pf.631.845/2007/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 53. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján 2008. április 10. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyalás alapján meghozta és kihirdette a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja. Az alperes és a felperes a saját felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az ... kerületi Polgármesteri Hivatal ... az 1991. február 10-én kelt határozatával - pályázat eredményeként - kiutalta az állami tulajdonban lévő város, .. ker. ... utca ... szám alatti helyiséget határozatlan idejű használatra, szolgáltató tevékenység céljára az alperesnek. Határozatát 1992. január 6-án annyiban módosította, hogy a kiutalt helyiség után az eredetileg megállapított 1.400.000 forint összegű igénybevételi díjat azzal az indokkal mellőzte, hogy a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges költség [igazságügyi szakértői vélemény szerint 1.430.0000 (Egymillió-négyszázharmincezer) forint] meghaladja az igénybevételi díj összegét. 1992. augusztus 24-én az **XY** bérbeadó és az alperes bérleti szerződést kötöttek a kiutaló határozatban szereplő 48,5 m2 alapterületű helyiség irodai szolgáltató tevékenység célú hasznosítására. A szerződés 20. pontja szerint a helyiség helyreállítását saját költségen végezték el. A szerződés alapján az alperest 9.600 forint/hó összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terhelte. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2.G.304.788/1997/30.

sorszámú 2000. június 20-án kelt ítéletével az alperes bérleti díjfizetési kötelezettségét a beszerzett szakértői vélemény alapulvételével 31.525 forint/hó összegre emelte fel. Az alperes díjfizetési késedelmére tekintettel a felperes megbízottja felszólította 1.634.055 forint hátralék megfizetésére, amely felszólítás „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza. A felperes a 2002. június 14-i nyilatkozatával a bérleti szerződést 2002. július 31. napjára felmondta, mely felmondást a posta az alperes címéről „nem kereste” jelzéssel küldte vissza.

Ezt követően előterjesztett keresetében a felperes a helyiség kiürítésére, továbbá a 2001. október 1-től 2006. július 31-ig tartó időszakra 3.767.963 forint bérleti, illetve használati díj, ennek 2004. február 1-től számított kamata, továbbá 2006. augusztus 1-től havi 46.867 forint használati díj megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet emelt, melyben annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerint semmis, mert az ingatlankezelő vállalat nem a kiutaló határozatnak megfelelő tartalommal kötötte meg azt. A szerződés semmisségét eredményezi az is, hogy az irodahelyiség ügyében kizárólag a Fővárosi Tanács végrehajtó bizottságának igazgatási feladatot ellátó szakigazgatási szerve járhatott el [8/1984. (IV.15.) ÉVM.r. 24. § (2) bekezdés]. Az ... kerületi Polgármesteri Hivatal eljárása miatt a szerződés jogi okból lehetetlen szerződés. A perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményből is kitűnően a bérlemény annak állapota miatt használtara alkalmatlan volt, azaz fizikai okból is lehetetlen szolgáltatásra irányult a szerződés. Az eredeti állapot helyreállítását, ennek keretében 1.551.920 forint bérleti díj és csatornadíj, 1.400.000 igénybevételi díj és 917.000 forint értékű állagjavító munkálatok és kamatai megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által helybenhagyott ítéletében kötelezte az alperest, hogy a város, ... ker. ... u. ... lévő 48,5 m2 alapterületű helyiséget 15 nap alatt ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére, és fizessen meg a felperesnek ugyanebben a határidőben 3.767.963 forintot és ennek 2004. február 1-től számított késedelmi kamatait. Kötelezte az alperest, hogy 2006. augusztus 1-től a kiürítésig fizessen meg a felperesnek havi 41.867 forintot. Az alperes viszontkeresetét elutasította.

Az ítélet indokai szerint az a körülmény, hogy a határozatban az iroda cél nem szerepelt, nem tette semmissé a szerződést. Az alperes évekig irodaként használta a helyiséget, nem kérte a bérbeadót, hogy a bérleményt tegye rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, ezért, és mert a bérleti szerződés megkötésének

idején az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény már hatályba lépett, a jogi, illetőleg fizikai lehetetlenülés sem állapítható meg. Megállapította, hogy mind a díjfizetésre való felszólításnak, mind a felmondásnak a „nem kereste” postai jelzéssel történő visszaérkezése szabályszerű kézbesítésnek minősült. A felperes ezért a bérleti szerződést a törvény rendelkezéseinek megfelelően mondta fel. Az elsőfokú bíróság az alperes tartozásának összegét a felperes által csatolt tételes hátraléki kimutatással találta igazoltnak.

A másodfokú bíróság egyetértve az első fokú ítélettel az alperes fellebbezésével összefüggésben még rámutatott arra, hogy az alperes pályázata és a kiutaló határozat egyaránt helyiség használatára vonatkozott. A szerződés amiatt, hogy irodai szolgáltató tevékenység hasznosítási jelleget tartalmazott, nem ütközött jogszabályba. A szolgáltatás tárgyát, annak rossz műszaki állapotát az alperes ismerte, a pályáztatott helyiséget a felek megállapodása szerint az alperesnek kellett rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni. Az alperes a helyiséget 1992-ben elfogadta, azt jelenleg is birtokban tartja, egy ideig fizette a szerződés szerinti bérleti díjat és a bérleti díj felemelése iránt indult perben keletkezett szakvélemény ismeretében sem hivatkozott arra, hogy a szolgáltatás fizikailag lehetetlen. Lehetetlen szolgáltatás esetén a teljesíthetetlenség okának a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

A másodfokú bíróság egyetértett az első fokú ítélet álláspontjával abban a kérdésben is, hogy a felperes felszólítása és felmondása megfelelt az Ltv. szabályainak. Mivel a felszólítás és a felmondás nem minősül hivatalos iratnak, e tárgyban a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályok sem alkalmazhatók.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő - az ellenkérelmében és a viszontkeresetében foglaltakra figyelemmel - határozat hozatala érdekében az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Az ítélet jogsértését a Pp. 177.§-ának (1) bekezdésében jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a szakvéleményt teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, és ennek nem adta indokát. A szakértői vélemény a szolgáltatás lehetetlenségére [Ptk. 227.§] vonatkozó megállapításokat tartalmazott, a szakvélemény indokolás nélküli mellőzése a Pp. 221.§ (1) bekezdésének sérelmét jelentette. Nem indokolta a bíróság azt sem, hogy mi okból nem találta bizonyítottnak a felperesi szolgáltatás alkalmatlanságát. Változatlanul fenntartotta, hogy a szerződés jogszabályba ütköző volta [19/1984. (IV.15.) MT.r. Vhh.] miatt semmis, hangsúlyozva, hogy a kiutaló határozat hasznosítási célként kizárólag szolgáltató tevékenységet jelölt meg, a bérleti szerződés azonban ettől eltért. A helyiség a hatóság és a perben kirendelt szakértői vélemény

alapján alkalmatlan emberi tartózkodásra és bármilyen tevékenység végzésére, ezért nem minősülhet irodahelyiségnek.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy az alperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

A Pp. 221.§-ának (1) bekezdése értelmében a bíróság ítéletét teljeskörűen köteles indokolni. A bizonyítékok mérlegelése körében egyrészt magyarázattal kell szolgálni arra, hogy milyen szempontokra tekintettel alapította a tényállást a megjelölt bizonyítékokra, másrészt arra is, hogy milyen okok indokolták egy-egy bizonyíték figyelmen kívül hagyását. Az elsőfokú bíróság a perben annak megállapítására, hogy a bérlemény műszaki adottságai folytán irodai célú használatnak megfelelt-e, igazságügyi szakértőt rendelt ki. A szakértői véleményt a perben beszerzett egyéb bizonyítékokra tekintettel nem értékelte, a mellőzésnek az indokát nem adta meg, ezzel a Pp. 221.§ (1) bekezdésében meghatározott indokolási kötelezettségét valóban megsértette. A Pp. 270.§ (2) bekezdésében a jogerős határozat felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozáshoz köti, de nem határozza meg a szabálysértés anyagi-, vagy eljárásjogi jellegét. A Pp. 275.§-ának (3) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság a megtámadott határozatot hatályában fenntartja, ha olyan eljárási szabálysértés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. Az ítélet teljeskörű indokolásának elmulasztása jelen ügyben nem eredményezett az érdemi döntésre kiható eljárásjogi szabálysértést. A perben kirendelt szakértő a bérleti szerződés megkötését követően eltelt közel másfél évtized után készített szakvéleményében azt a megállapítást tette, hogy a bérlemény az alperesek által célzott irodai funkcióra nem alkalmas. Ugyanakkor a per egyéb adatai alapján helytállóan állapította meg a jogerős ítélet azt, hogy az alperes részére a helyiség kiutalása pályázat alapján történt és a kiutalt helyiségeért fizetendő igénybevételi díjat a hatóság a helyiség állapotára tekintettel mellőzte. Mindezekből okszerűen következett az, hogy az alperes a helyiségre annak adottságait ismerve tartott igényt. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges költségeket vállalta, mely körülményekre tekintettel a bérlemény állapotára, mint fizikai szempontból lehetetlen szolgáltatásra való hivatkozása alaptalan volt. A szakértői vélemény mellőzése pedig a fentiek szerint az ügy érdemi elbírálásra nem volt kihatással.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az alperessel abban a kérdésben, hogy a helyiséggazdálkodásról szóló és a bérleti szerződés megkötésének

idején hatályos 19/1984. (IV.15.) MT rendelet 4.§-ának (1) bekezdése értelmében helyiség használati joga az elhelyező hatóság jogerős kiutaló illetőleg engedélyező határozata alapján és annak megfelelő tartalommal szerezhető meg. A helyiség használatának céljaként iroda, üzlet, műhely, műterem, garázs stb. jelölhető meg. A város, ... Kerületi Polgármesteri Hivatal 1991. február 10-én kelt határozata a helyiség használatának céljaként szolgáltató tevékenységet jelölt meg. A bérleti szerződés ugyanezt a tevékenységet tartalmazza. Ebből következik, hogy a bérleti szerződés lényeges tartalma nem tért el a helységgazdálkodási jogszabály rendelkezésétől. Mivel a helyiség használatának céljaként nem kizárólagosan az iroda megnevezés szerepelt, a felperes szolgáltatása nem volt jogilag lehetetlen szolgáltatás amiatt, hogy olyan jogról rendelkezett, amely nem őt, hanem kizárólag a ... igazgatási feladatot ellátó szakigazgatási szervét illette. [8/1984. (IV.15.) ÉVM.r. 24.§ (2) bekezdése]

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. [Pp. 275.§ (3) bekezdés]

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán az alperes a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében viseli a lerótt eljárási illetékből és jogi képviselője ügyvédi munkadíjából álló felülvizsgálati eljárási költségét. A felperes jogi képviselője ügyvédi munkadíj iránti igényt nem érvényesített, ezért e tárgyban a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett döntenie.

Budapest, 2008. május 22.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

tisztviselő