

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kenyeres Csaba Imre (.....) által képviselt felperesnek a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda (.....) által képviseltI.r és II. r. alperes elleni bérleti díj megfizetése iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2016. március 10-én kelt 21.G.20.766/2014/40. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése és az alperesek csatlakozó fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően - részben megváltoztatja, és az I. r. alperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 54.389.574 (ötvennégymillió-háromszáznyolcvankilencezer-ötszázhetvennégy) forintot, ezen összeg után 2016. március 10. napjától a megfizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatot, 2.925.000 (kétfélmillió-kilencszázhuszonötezer) forint első- és másodfokú együttes perköltséget, az államnak 1.300.000 (egymillió-háromszázezer) forint le nem rótt fellebbezési részilletéket; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

A II. r alperest a fenti összegek megfizetésére attól feltételezetten kötelezi, hogy azok az I. r. alperestől behajthatatlanok.

A felek a keresettel felmerült költségeiket maguk viselik.

Az 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) forint fellebbezési részilletéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes tulajdonát képezi a Budapest, alatt nyilvántartott, kivett, gyermekjátszótér megjelölésű, 1.685 m² területű, természetben alatti ingatlan (továbbiakban ingatlan).

Az ingatlan egy része a szomszédos óvoda udvaraként funkcionál, míg másik, 589 m² alapterületű része népművészeti, iparművészeti tárgyak árusítására szolgáló hely.

Felperes, mint bérbeadó és I. r. alperes, mint bérlő között 2004. március 11-én létrejött bérleti szerződéssel I. r. alperes 2004. március 15-től október 31-ig 25.000.000 forint + áfa összegű, részletekben teljesítendő bérleti díj ellenében bérelte felperestől a fenti ingatlant népművészeti és zsúrizett iparművészeti termékek értékesítése céljából.

Az I. r. alperes az 589 m² területet vette birtokba, és azon a szerződésben megjelölt termékeket értékesített.

A bérleti időtartam lejártát követően meghirdetett pályázat eredményeként, tekintettel az I. r. alperes legmagasabb ajánlatára, az ingatlan bérletére felperes 2005. február 22-én ismételten I. r. alperessel kötött szerződést 2005. március 15-től december 31-ig tartó határozott időre, 52.000.000 forint bérleti díjat, és 10.000.000 forint kauciót határozva meg. A szerződés a korábbival hasonló tartalmú volt, abban változatlanul tüntették fel a szerződés tárgyát, a működtetési és használati feltételeket, az értékesíthető tárgyak körét, a felmondás és a terület visszaadásának szabályait.

Az I. r. alperes 2005. október 22-én kelt levelében kérte felperestől a bérleti szerződés újabb 3 évvel történő meghosszabbítását. A 2006. március 1-jétől 2008. december 31-ig megkötendő bérleti szerződés bérleti díjaként évi nettó 52.000.000 forint, összesen 156.000.000 forint + áfa megfizetését vállalta az éves inflációval korrigáltan, havi elosztásban.

Felperes képviselő testülete 22/2006.(11.9.) Kt. számú határozata alapján a felperes az I. r. alperessel közjegyzői okiratba foglaltan 2006. február 24-én újabb bérleti szerződést kötött. A szerződésben egyebek mellett rögzítették, hogy a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a nyilvántartott, természetben a..... alatti, 1.685 m² alapterületű, kivett gyermekjátszótér megnevezésű ingatlan. A bérbeadó 2006. március 1-jétől 2008. december 31-ig határozott időre bérbe adja, a bérlő pedig zsúrizett népművészeti és iparművészeti termékek árusítása céljából bérlő az ingatlant, a mellette lévő óvoda működésének zavarása nélkül. A 3. pont szerint a bérlő köteles saját költségén, megtérítési igény nélkül a műemléki környezetbe illeszkedően kialakítani a bérlet tárgyát képező udvart, illetve az árusító helyeket (árusító kocsikat), a térburkolatot, a kerítést, a kiegészítő sátrakat és azokat karbantartani, szükség szerint felújítani, továbbá a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt az udvart rendszeresen takarítani. Rögzítették, hogy a bérleti díj havi 4.588.235 forint + 20 % áfa összeg, az 2007. és 2008. január 1-jétől a KSH által közzétett infláció mértékével automatikusan megemelkedik. Az I. r. alperes kötelezettségeinek biztosítására 10.000.000 forint óvadékot fizet, a fenntartással és a működtetéssel összefüggő valamennyi díj és költség őt terheli.

A szerződést az I. r. alperes részéről a beltag, törvényes képviselő II. r. alperes, a felperes részéről a polgármester írta alá.

A 2006. februárjában kicserélt elárúsító pultok 2008. februárjában egy erős vihar következtében tönkrementek. Helyükbe I. r. alperes új pavilonrendszert alakított ki saját költségén.

Az I. r. alperes a felperesnek a 12010154-00379543-00100000 számlaszámra megfizetett 2006. február 27-én kaucióra megfizetett 10.000.000 forintot (kétszer 5.000.000 forintot), 2006. május 2-án 1.011.764 forint, június 2-án 5.505.882 forint, július 26-án 5.505.882 forint, augusztus 7-én 5.505.882 forint, augusztus 29. napján kétszer 10.000.000 forintot, 2007. január 22-én, ötször 5.505.882 forint (csekk útján), 2007. október 1. napján 4.000.000 forintot, 2008. április 28. napján 5.000.000 forintot, 2008. június 25-én 5.000.000 forintot, mindösszesen 89.058.820 forintot.

A felek között az I. r. alperes által teljesített bérleti díjak tekintetében elszámolási vita alakult ki. A felperes 2008. június 18-án kelt levelében 76.716.892 forint tartozás 15 napon belüli megfizetésére szólította fel I. r. alperest. Az I. r. alperes a fizetési felszólításoknak nem tett eleget.

Felperes a hátralékos bérleti díj miatt a szerződést felmondta, és az I. r. alperest 2008. szeptember 24-én kizárta a területről.

Felperes 2008. október 1. és 2009. december 31. között a területet akként hasznosította, hogy az I. r. alperes albérlőivel külön megállapodásokat kötött.

A felperes a bérleti díj megfizetése és a zálogjoga érvényesítése iránti keresetét jogerősen elutasító másodfokú határozat kézbesítéséig az I. r. alperesi pavilonokat és egyéb ingóságokat zálogjoga alapján visszatartotta.

(Az áfa mértéke 2005. december 31-ig 25 %, 2006. január 1. és 2009. június 30. között 20 %, 2009. július 1. napjától 2011. december 31. napjáig 25 %, 2012 január 1. napjától 27 % mértékű.)

A Kft. tulajdonosai a pebeli időszakban a felperes és a voltak, az állam tulajdonosi jogait a cégben aZrt. gyakorolta.

A cég hasznosítja a közterületeit, különösen a mai várnak a volt térig terjedő részét a, a Színház és a Vár épületei közötti közterületeket. Itt került megrendezésre főszezoni időszakban a Vására, az augusztus 20-i ünnepség, a Borkiállítás és Vásár. Ekkor külön engedéllyel és szerződéssel lehetett árusítani a várrom és az Elnöki Palota közötti szabad területen.

AKht. 2005. augusztusában próbaként kötött szerződést a Hagyományőrző Egyesülettel a való árusításra szezonálisan 3 hónapi időtartamban. Az egyesületet havi 1.100.000 forint bérleti díj terhelte, azonban egyes ünnepek tiszteletére rendezett műsorok, rendezvények miatt a tényleges fizetési kötelezettsége mindösszesen 2.000.000 forintot tett ki. A terület omlásveszélyes lett, ezért a folytatták az elárusítást. Ez a terület az I. r. alperes által használt területtől kb. 12-15 méterre kezdődött, a főút másik oldalán. Az egyesület ekkor 10 elárusítóhelyet alakított ki.

Az egyesület a sok várbeli rendezvény miatt 2005. évben többször váltott helyet, azonban 2006. évtől fix helyen a tér nyugati felén árult állandóan. Az egyesület tagjai népművészeti textíliákat, felsőruházati termékeket, emléktárgyakat, népművészeti edényeket, édességet árusítanak.

A Kht. 2006. február 7-én, 2007. február 1-jén és 2007. november 1-jén a Hagyományőrző Egyesülettel területhasználati megállapodást kötött, amely szerint március 1. és október 31. között mesterségeket bemutató és látványvásár céljára a elnevezésű helyet (volt istálló) használatba adja. Ez a terület a utcai részen (afelé vezető úton), a járdának a kiszélesített részén található. A járda és a széles terület kővel burkolt, a közelben wc. került kialakításra, fával borított, parkosított részen. Az utcán közvilágítás van kialakítva. Az egyesület 10 elárusító pultot és 2 műhelyt működtet. Az így használt területért az egyesület 2006-ban havi 1.000.000 forintot, 2007-ben havi 1.300.000 forint+ áfa, azaz 1.560.000 forintot, 2008. évben 1.500.000 forint + áfát, azaz 1.800.000 forintot, 2009-ben 1.591.500 forint+áfa, azaz 1.909.800 forintot, július 1. után pedig 1.989.375 forintot fizetett havonta.

Az I. r. alperes 2006. évben 19 elárusító pavilont, 2007-ben 16-ot, 2008-ban csak 12-t tudott hasznosítani. Az albérlői 2008. októbertől a felperessel szerződtek.

A felperes alatti területet a 2010-ben 33.000.000 forint + áfa, 2011-ben 42.000.000 forint + áfa, 2012. évben 45.400.000 forint + 27 % áfa, 2013-ban 45.400.000 forint + áfa, 2014. évben évi 48.000.000 forint + áfa összegért adta bérbe.

A felperes a 2008. szeptember 11-én fizetési meghagyással indult perré alakult eljárásban módosított keresetében lejárt bérleti díj címén az I. r. alperest 89.016.020 forint és ennek késedelmi kamata, míg lejárt késedelmi kamattartozás címén 11.222.593 forint megfizetésére, tárolási díj címén 2010. április 1-jétől kezdődően havi 2.500 forint, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsősorban vitatta a szerződés felperessel létrejöttét, arra az esetre, ha mégis felperessel jött volna létre, a szerződés versenyeztetés, pályáztatás elmulasztása miatti semmisségét állította. Beszámítási kifogást és viszontkeresetet is előterjesztett.

Az elsőfokú bíróság 2012. május 4-én kelt 21.G.29.217/2008/95. számú ítéletével a peres felek között 2006. február 24-én szóban létrejött érvénytelen szerződést az ítélet meghozataláig terjedő időszakra hatályossá nyilvánította. Kötelezte felperest 19.313.038 forint, ezen összegből 8.017.300 forint után 2008. szeptember 25-től, 11.295.738 forint után 2009. január 15-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint 720.000 forint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan I. r. alperes megtámadási és beszámítási kifogását, valamint a viszontkeresetét elutasította. Kötelezte I. r. alperest 2012. május 1-jétől a bontott anyag elszállításáig havi bruttó 3.175 forint használati díj megfizetésére. Rendelkezett a felek ezt meghaladó költségeik maguk általi viseléséről, valamint a felperes által le nem rótt 900.000 forint kereseti illeték állam általi viseléséről.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2012. november 29. napján kelt 16.Gf.40.357/2012/6. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett - 2006. február 24-én szóban létrejött érvénytelen szerződést hatályossá nyilvánító és felperest 8.017.300 forint és kamatai megfizetésére kötelező - rendelkezését hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában arra az álláspontra helyezkedett, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést nem tekintette a felek között írásban létrejöttnek, és így a szóbeli érvénytelen szerződést hatályossá nyilvánította. Továbbá a hatályossá nyilvánított szerződés elszámolása során is tévedett, amikor két körülménynek - az alperes által kialakított elárusító kocsik használatának és a másik vásár létének igen jelentős díjcsökkentő hatást tulajdonított. Rámutatott, hogy a bérleti jog versenyeztetés mellőzésével történt értékesítése a közjegyzői okiratba foglalt szerződést is érvénytelenné teszi, így e szerződés tekintetében szükségessé válik az érvénytelenség jogkövetkezményének felek jogviszonyában történő levonása. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban a 2006. február 24-i közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét azt figyelembe véve kell levonni, hogy a versenyeztetés elmulasztása már utóbb ki nem küszöbölhető érvénytelenséget jelent a

felek jogviszonyában.

Az elsőfokú bíróságnak abból kell kiindulnia, hogy a felek a 2006. évi szerződésben a 2006. március 1-jétől 2008. december 31-ig tartó bérleti időszakra a felperesi szolgáltatás értékét, a ténylegesen bérbe adott 589 m² terület I. r. alperes általi használatának értékét 2006. évre 4.588.235 forint + 20 % áfa összegben, 2007. és 2008. évekre a KSH által az előző évre közzétett infláció mértékével automatikusan megemelt összegben állapították meg. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az I. r. alperes felperessel már korábban fennállt bérleti jogviszonyokból eredően a bérelt terület adottságaival tisztában volt, és a 2006. évi szerződés szerint hasonlóan a korábbi évek szerződéseéhez, I. r. alperes volt köteles saját költségén, megtérítési igény nélkül kialakítani a bérlet tárgyát képező udvart, illetve az árusító helyeket (árusító kocsikat) is (4. pont).

A felek ugyanakkor eltérő nyilatkozatot tettek a bérelt terület közelében lévő vásár megjelenésének, működésének időtartamára, az ott árusított termékek fajtáira, összetételére is. Abban az esetben ugyanis, ha az I. r. alperes által hivatkozott vásár már a 2006. évi bérleti szerződés megkötését követően kezdett árusítani, s a termékösszetétel megegyezett, vagy jelentős mértékben megegyezett azokkal az árukkal, amelyeket I. r. alperes a bérleti szerződés alapján árusíthatott, ezen körülmény kihathatott a bérelt terület használati értékére. Az elsőfokú bíróságnak a felek indítványától függően vizsgálnia kell, hogy a vásárral az I. r. alperes versenyhelyzetbe került-e, a vásár befolyásolhatta-e a használati értéket, ha igen milyen mértékben. Csakis ezt követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megítélje, van-e a felek között olyan ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, amely ellenértékének pénzbeli megtérítéséről rendelkezni kell.

A megismételt eljárásban a felperes a II. r. alperesre is kiterjesztett, pontosított keresetében az I. r. alperest használati díj címén 82.837.760 forint, 2009. június 15-ig lejárt késedelmi kamattartozás címén 22.852.906 forint, továbbá 82.837.760 forint tőke után 2009. június 16-tól a kifizetésig járó, Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A II. r. alperest a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 108. §-a, az I. r. alperes tartozásaiért fennálló mögöttes felelőssége alapján kérte kötelezni az I. r. alperessel megegyező mértékben arra az esetre, ha az I. r. alperes vagyona a kötelezettségeket nem fedezi.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte.

A semmisségi kifogását fenntartotta, utalva arra, hogy az eredetileg fennállt értékegyensúlynak kell fennmaradnia, melyre nézve azonban nem lehetséges a 2006. február 24-i bérleti szerződésben foglalt bérleti díjból kiindulni, mivel a bérleti díjat illetően a szerződés megkötésekor sem állt fenn értékegyensúly. Használati értéket szükséges figyelembe venni, melynek meghatározásánál jelentőséget tulajdonított a Egyesület és az egyesület bérlői által fizetett alacsony bérleti díjak összegének, a Egyesület által 2006. márciusától azonos termékkörrel működtetett közeli vásárnak, annak elhelyezkedésének, nyitott jellegének, az így kialakult versenyhelyzetnek, a vásár potenciális vevőit elszívó hatásának, állítva, hogy az egyesület vásárában behozhatatlan előnyt élvező konkurencia jelent meg, továbbá annak is, hogy az ingatlant kétszer kellett berendeznie, beruházása vonzóbbá tette a vásárudvart, emelte a használati értéket. Nem mellőzhető annak figyelembe vétele sem, hogy 2010. után a felperes által létesített pavilonokban folyt az elárúsítás 42-46.000.000 forint + áfáért. Állította, hogy használati érték csak arra az időszakra számítható fel, amikor a területet használni lehetett, a szabadtéri árusítás és a turista forgalom szempontjából ún. holt időszakban - 2006. november, december, 2007. január-március, december, 2008. január-március - használati értékről nem lehet beszélni, ugyanígy 2008. március hónapban a helyreállítás idején sem, mivel 2008. februárban vihar tette tönkre az általa kialakított udvart. Vitatta, hogy 2005-ben tudomása lett volna a Egyesület által tartott vásárról, azzal, hogy 2005. augusztus 20-át

követően a nem láttak árusokat, a Romkert pedig távol van, az ottani kirakodást sem észlelhették. Amikor a saját bérlőivel szerződött 2006. márciusában, a konkurens vásár még nem működött. 2006. márciusban, amikor a pavilonjait állította fel, látta, hogy a sátrakat állítanak fel és az állandó jellegű árusítást elkezdi. 2007-ben lezuhant a bérlői száma, 2008. évben tovább zsugorodott. A felperes az együttműködési kötelezettségét megszegve nem tájékoztatta a konkurenciáról.

Beszámítási kifogást és viszontkeresetet is előterjesztett. E körben egyrészt arra hivatkozott, hogy a felperes együttműködési kötelezettsége megszegésében megnyilvánuló jogellenes magatartása folytán a kialakított 35 pultot nem tudta kihasználni, ebből 65.577.600 forint kára (vesztése, bevételkiesése) keletkezett, másrészt azért, hogy a felperes a területet az általa kialakított pavilonokat felhasználva hasznosította tovább, a felperes által beszedett díj 15 %-a, 21.502.886 forint pavilonhasználati díj megilleti. Ezen összegek és kamatai tekintetében az elszámolás eredményétől függően a követelések beszámítását vagy a felperes marasztalását kérte.

A II. r. alperes szintén a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsődlegesen a követelés vele szembeni elévülésére hivatkozott, másodlagosan az I. r. alperes által előadottakat saját érdemi ellenkérelmeként tartotta fenn.

Felperes a beszámítási kifogás és a viszontkereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Egyesület az I. r. alperes tőzsomszédságában 2005. augusztus 3-tól folyamatosan, több mint három hónapon át árusított, egyébiránt nem azonos termékkört, ezt az I. r. alperesnek nyilvánvalóan észlelnie kellett. Az I. r. alperes a fennálló körülmények ismeretében kötötte meg a szerződést. Az egyesület által fizetett bérleti díjra ráhatása nem volt, az egyesület nem önkormányzati területet bérelt, értesítési kötelezettség nem terhelte. A használati díj megállapításánál a kialakult bérleti díjat, valamint, hogy üzleti szempontból a várba érkező turisták állandó vevőközönséget jelentenek az elárusítóknak, figyelembe kell venni. A bérleti szerződésben megfizetni vállalt bérleti díj egyensúlyban van az I. r. alperes által használt terület használatának értékével, ezt alátámasztják a már teljesedésbe ment korábbi szerződések is. Egy gazdasági társaság árbevételének alakulását számos tényező együttesen befolyásolja, az I. r. alperes bizonyos üzleti kockázatokat viselni köteles, ilyen a Egyesület által működtetett vásárt is. A bérleti szerződés nem tartalmazott kizárólagosságot. A bérleti díjak összegének csupán kis töredékét képezhette a pavilonok hasznosításának értéke. Az I. r. alperest követően a bérlők a Egyesület párhuzamos működésével, az alperesek általi hasznosítás körülményeivel megegyező feltételek mellett fizették, illetőleg fizetik a bérleti díjat

Hangsúlyozta, hogy a mögöttesen felelős személlyel szembeni követelés elévülése a főkötelezettől való behajthatatlanság igazolt megállapíthatóságáig nyugszik, a II. r. alperessel szembeni követelése nem évült el.

Az elsőfokú bíróság meghallgatta tanúként Vagyonkezelő és Innovációs Közhasznú Társaság ügyvezetőit, a Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (jogelőd:) korábbi ügyvezetőjét, a felperesi Vagyon-iroda vezetőjét, a Vagyon-iroda köztisztviselőjét, a felperesi Gazdasági Iroda vezetőjét, az Egyesület elnökét, az I. r. alperes kulcstagját, az I. r. alperes alkalmazottját, aki 1998. október 1-től 2006. október 1-ig képviselő-testületi tag és alpolgármester volt a felperesnél.

..... elmondta, hogy a hasznosításról a felperes mindig értesült, hiszen tulajdonos volt. Augusztus 20 körül kb. 1 hétig tartott akaputól kifelé a romok előtti területen vagy ehhez közel az ún. Mesterségek Ünnepe, ilyenkor a Egyesületnek innen el kellett költözniük és cserébe az ún. adta erre a pár napra a Kht. Tehát alkalmilag erre a maximum 1 hétre kapta meg ezt a területet

aEgyesület. Ez valóban közel van a.....

..... előadta, hogy az általa vezetett Kft.-nek az állami ingatlanok kezelése, hasznosítása volt a feladata a Az árra azért nem emlékezett, mert időszakról, a helyről, az árusítás időtartamától nagyon függő volt a fizetendő használati díj. Ez olyan mint egy országhatár, az egyik része az állami terület, amelynek a hasznosításáért ő felelt, a másik része az önkormányzaté. Neki nem kellett figyelemmel lennie arra, hogy 5 méterrel arrébb egy másik vásártól hasonló terméktípusokra vásárt tartottak. Ha ilyennel jöttek hozzá az alperesék, akkor nem is válaszolhatott mást, hogy forduljanak az önkormányzathoz, mert aegy önkormányzat által hasznosított terület volt.

..... elmondta, hogy az ún. Palota együttesnek az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog jogosultja a Kft., a Kft.-nek 92%-ban a és 8 %-ban a felperes a tulajdonosa. A Várpalota együttesbe autca nem, de a..... épületének együttese beletartozik. A hasznosítási szerződésekhez az önkormányzatnak nem kellett hozzájárulnia.

..... úgy nyilatkozott, hogy 2008-ban egy bizonytalan jogi helyzet állt fenn, 2009-ben pedig már az ingatlan hasznosítás visszaesőfélben volt, ezért volt alacsonyabb a hasznosítási megállapodás. Az osztálya a Kht.-val nem volt kapcsolatban, nem hivatalosan azt tudja mondani, hogy persze látták, mert ott mentek el, hogy van vásár.

..... előadta, hogy az irodának feladata általánosságban a szerződéskötés előkészítése, az alperesek esetében is erre került sor az iroda részéről. Aalatti udvarnak egyedi és speciális helyzete van, ugyanis a várban nincs még egy ilyen elárusítóhely, ilyen hasznosítású zárt terület, vagy szabadtéri elárusító polcok vannak vagy pedig kisméretű üzletek. Úgy emlékezett, hogy atér felé eső végén, 2005. nyarától voltak elárusítópultok, olyan 8-10 darab. Arra nézve, hogy a Egyesület árusított-e 2006-2008. között, vagy akár 2004. évtől, nyilatkozni nem tudott.

..... előadta, hogy 2008. évben a válság kihatott az ingatlanhasznosításra, nehezebben és kevesebb összegért tudták az ingatlanokat hasznosítani. 2005. évben a utca végében volt elárusítás, illetőleg volttéren, a, ezek időszaki vagy hosszabb időre szóló elárusítások voltak, de voltak alkalmi rendezvények is.

.....helyszínrajzot is csatolt, amely a Nyugati romoknál való pavilonhelyeket mutatja, valamint 2005-ben hogy néztek ki, hogy voltak elhelyezve a pavilonok a A működést a kezdték meg, aztán szeptembertől a is kipróbálták a nyugati részen. 2005. július 1-jétől október 31-ig terjedő időszakra a szakhatósági engedélyeket is beszerezték, vasárnaptól csütörtökig nem lehettek ott a területen. Az ún. nyugati-oldalú területen 2006-tól voltak, attól, hogy a Kolduskapuhoz települtek át a eltávolodtak. A Színház utcának a.....felé eső részénél soha nem voltak. Az volt a tapasztalata, hogy aki eljött az ő területükre a is bement szétnézni. A maga részéről az alpereséket nem érezte konkurenciának és magukat viszont sem.

.....nyilatkozata szerint 2006. áprilisában jelent meg a másik vásározó társaság, gyakorlatilag az utca másik oldalán. Kiderült, hogy a Kht.-tól van valamilyen engedélyük, az ideiglenesség három évig tartott, addig voltak ott. Az a rendszer, amit kialakítottak, teljesen felborult, a bérlőik elmentek onnan, 2008-ra az egész vállalkozás kútba esett. 2005. augusztus-szeptember és októberében, ahol majd 2006. áprilisában a konkurens vásározás megjelent, nem volt semmilyen kirakodás. Az a

bodega, képeslap, csetresz és egyéb dísz tárgyak árusítása a Cukrászda melletti részen volt felállítva.

Későbbi meghallgatása során határozottan állította, hogy 2006. márciusában kezdtek a kipakolni, amiket árultak, teljesen azonos volt az ő portékáikkal.

.....a felmutatott képekre előadta, hogy azokat az alperes törvényes képviselője kérésére készítette, mert ahogy ez a másik vásárolás terület kialakult, tőlük a bérlők kezdtek elszivárogni. 2005. augusztus-szeptember-októberben nem volt ott azon a területen az a vásár, amely később megjelent 2006. tavaszán.

..... emlékezete szerint egy nagy volumenű másik vásároló csoport a Színház utca bevezető részén, illetve az utca bal oldalán lévő udvari részén 2006. tavaszán jelent meg, és folyamatosan ott árultak. Az alperesi cég által bérelt önkormányzati ingatlan értéke csökkent, hiszen kevesebb látogató sétált el arra a területre, ez a vásár útvonalban megelőzte, az önkormányzati ingatlan elé került.

Az elsőfokú bíróság kiegészítő szakértői bizonyítást folytatott és a kirendelt igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő feladatává tette annak megállapítását, hogy az alperesek által ténylegesen használt 589 m² területnek mekkora a használati díja átlagos piaci értéken 2006., 2007., 2008. és 2009. években. Előírta módosító tényezőként az ingatlan elhelyezkedése, fallal körbevettsége, a turisztikai forgalom időszakossága, a pénzügy válság okozta visszaesés adottságai és idény-jellege, a korábbi és későbbi bérleti díj összege, esetlegesen egyéb pozitív és negatív körülmények, továbbá a 2006. évtől a területhez közel azonos termékkínálatú, hasonló időszakban működő kirakodó pultokon hasonló létszámmal történt árusítás figyelembevételét, ez utóbbi kereskedelmi forgalmat módosító hatása értékelését. Előírta továbbá a 2008. szeptemberétől 2009. december 31-ig terjedő időszakra havi összegben az alperes által kialakított elárusító helyek használati, illetve bérleti díjának meghatározását.

A kirendelt szakértő a 2015. október 30-án előterjesztett szakvéleményében az éves használati díjakat az 589 m² területre vetítve, becsléssel figyelembe véve a másik piac működését, valamint valamennyi olyan módosító körülményt, amiről tudomása volt, feltéve, hogy a szerződést kötőnek nem volt tudomása a szerződés megkötésekor a másik piac létesítéséről, 20 % értékcsökkenést alkalmazva 2006. évre 30.480.043 forintban, 2007. évre 30.175.176 forintban, 2008. évre 31.080.352 forintban, 2009. évre 26.107.307 forintban állapította meg. Szakvéleménye alapjául a pályázat 2005. január 31-én történt bontásának eredményeit, mint ajánlati adatokat vette értékelhető összehasonlító adatok hiányában. Véleménye szerint az elárusító pultoknak önálló bérleti díj értéke nincs, becsléssel meghatározva a telekingatlan bérleti díjának 15 %-ára tehető.

Az alperesek az egyes évekre megállapított számadatokat nem fogadták el, mivel a szakértő figyelmen kívül hagyta, hogy a Kft. az I. r. alperessel azonos tevékenységet folytató Egyesület részére csupán havi 1.500.000 forint bérleti díjért adott bérbe területet, a vásár értékcsökkentő hatása meghaladta a kimutatott 20 %-ot.igazságügyi szakértő megbízásukból készült szakértői véleményét csatolták.

Felperes sérelmezte, hogy a szakértő a bérleti díjakat bruttó összegekként tüntette fel, a használati díjakat túlzottan alacsony összegben állapította meg, nem vette figyelembe a későbbi időkben ugyanerre a területre kötött bérleti szerződések bérleti díjait, 2009. évre a -16 %-os korrekció eltűzött, az országos átlaghoz képest ugyanis a kisebb a bérleti díjak visszaesésének mértéke, továbbá a szakértő nem számolhatott volna a másik vásár értékcsökkentő hatásával, mivel a tanúk

által megerősítetten 2005. év előtt is folyt a lévő árusításhoz hasonló árusítás, így alperesnek már a 2005. évi ajánlatkor, de a 2005-2008. évekre tett árajánlatokor számolnia kellett ezzel a ténnyel. Ennek fényében tett 52.000.000 forint+ áfa bérleti díjra ajánlatot. Vitatta, hogy versenyhelyzet alakult volna ki, a 20 % értékcsökkenés alkalmazható lenne. Az I. r. alperes veszteségeihez az árusított termékek 2005. évben hozzá érkezett bejelentésekben szereplő ízléstelen volta is hozzájárulhatott. Eltúlzottnak találta a bódék megállapított bérleti díját is. Szakvélemény kiegészítését kérte a 2011-től 2015-ig terjedő időszakra megkötött szerződésekben foglalt adatok figyelembevételével.

A kirendelt szakértő a személyes meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy amennyiben a felek szerződése alapján a megjelölt összegeket még áfa fizetési kötelezettség terhelte, akkor az általa megjelölt összegeket nettó összegnek tekinti. A 2012-2016. években a bérleti díjak nem érik el az 52.000.000 forint + áfa összeget, ebből kifolyólag adódik az a tény, hogy az 52.000.000 forint + áfa nem piaci ár. Azt is figyelembe vette, hogy 1-1,5 év alatt 30-40 %-ra csökkent vissza az alperes által bérbe adni tudott pultok száma, a hasznosított terület nagysága. A Egyesület szerződése azért nem volt felhasználható, mert nem tartalmaz területnagyságot. A 16 % óvatos becslés, nagy átlagból, sok adatot figyelembe véve számolta ki. A pultoknál hozadéki értéket nézett a kereskedelmi tevékenységre figyelemmel. A Egyesület elárusító tevékenységének értékcsökkentő hatását ugyancsak óvatos becsléssel állapította meg. A pultok a várba vezető út mellett vannak, a látogatók gyakorlatilag a vásár területen keresztül kell, hogy menjenek, ezért is állapította meg az értékcsökkentő hatást 20 %-ban. A fallal körbevettség, bár kulturáltabb környezetet biztosít, mégsem olyan jó üzleti szempontból, mint amikor a potenciális vásárló közönség óhatatlanul belebotlik és áthalad a vásár területén. Kitért arra is, hogy bevezethető lett volna a Kht. közötti szerződés is, de figyelembe kellett volna mindenképpen vennie, hogy ez egy civil szervezet, szemben az alperesi betéti társasággal, nem profitorientált, ezért is szerepel kevesebb bérleti díj. Ezeket az adatokat a belső súlyozási arány kialakítása során lényegesen kisebb súllyal vette volna figyelembe. Azokat az ajánlati adatokat, melyeket egy-egy cég abszolút piaci alapon tett meg, biztosabb adatnak tartotta. A végső kiszámolt mértéket nem befolyásolta volna lényegesen a szerződése.

Az elsőfokú bíróság 2016. március 10-én kelt 21.G.20.766/2014/40. számú ítéletével a felperes és I. r. alperes által 2006. február hó 24. napján megkötött és jogszabályba ütközés okából érvénytelen szerződést az ítélet meghozataláig terjedő időszakra hatályossá nyilvánította. Kötelezte a felperest az I. r. alperesnek 5.000.000 forint tőke, továbbá ezen összeg után 2007. augusztus 1. napjától kezdődően a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félétet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege, valamint 1.162.500 forint megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. r. alperes viszontkeresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a felperes elmulasztotta a saját rendelete, mint jogszabály, valamint az Áht. 108. §. (1) bekezdésében kötelezően előírt versenyeztetési eljárást, ezért a felek közötti bérleti szerződés több jogszabályba ütköző, semmisség okából érvénytelen. Erre tekintettel az eshetőlegesen előterjesztett, a feltűnő értékaránytalanságra alapított alperesi kifogást már nem vizsgálta. A Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdésében, az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2.) pontjában írtak alapján úgy foglalt állást, hogy a szerződés hatályossá nyilvánítása az alkalmazandó jogkövetkezmény. Rámutatott, hogy a hatályossá nyilvánítás esetében a felek nem kerülhetnek olyan helyzetbe, mintha a szerződés érvényes lett volna és rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányossága körében következőket vette figyelembe:

A bérleti szerződés semmisége folytán az I. r. alperes bérleti díj fizetésére nem volt köteles, helyette a használat ellenértékét kellett megtérítenie a felperesnek. A valós használati érték megállapítása során a megismételt szakaszban beszerzett szakértői véleményt vette alapul.

A szakértő a 2005. évi pályázat ajánlati összegeiből indult ki, a kiugróan magas és alacsony értékeket kizárva számolt átlagos ajánlati összeget, mely ajánlati összegek azért fogadhatók el a számítás kiinduló alapjául, mert azok a piaci, tehát a gazdasági érdekeket és szempontokat is kifejezik. Az aggálytalan szakértői vélemény alátámasztotta az I. r. alperes eltúlzott használati díjra vonatkozó állítását. Rögzítette, hogy az alperesi bérlemény egy fallal körbevett, az időjárási hatások közül a szél ellen védett, de egyébként szabadtéri vásárnak minősülő terület, ahol az I. r. alperes zsúrizett népművészeti és iparművészeti termékeket árusíthatott. Az I. r. alperes és a Egyesület által árusított termékek között az egyedüli különbség az édesség volt. A Egyesület birtokában tartott terület pontosan nem volt megállapítható, csak a pavilonok száma, mely 12 volt. Az I. r. alperes esetében 2006-ban 19. A Egyesület nyílt területen végezte az árusítást, ahol az időjárásnak, szélnek, esőnek az árusok és a termékek ki voltak téve, azonban könnyebben észrevehetőek voltak a vásárló közönség számára, mint a fallal körbe kerített alperesi elárusítóhelyek. Ezeket az előnyöket és hátrányokat értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a két vásár összességében azonos kondíciókkal rendelkezett. A Egyesület ezzel szemben havi 1.100.000 forintot volt köteles fizetni, amellet, hogy kifejezetten üzleti tevékenységet végeztek a tagok vagy bérlők a vásárban. Ez az összeg éves szinten - 10 hónapot figyelembe véve - 11.000.000 forintot jelentett, szemben az I. r. alperes 52.000.000 forint + áfa összegével. A 2007. évre vonatkozóan a 15.600.000 forint, 2008. évben a 18.000.000 forint az I. r. alperes fizetési kötelezettségének csak a 25-33%-ad teszi ki. Mérlegelte továbbá, hogy a felperes az I. r. alperes volt bérlőitől 2008. őszén bérlőnként havi 200.000 forint + áfáért adott bérbe egy pavilont, amely havi szinten 240.000 forint bruttó összeget jelent. A 15 pavilon esetében ez havi 3.600.000 forint, éves szinten - 10 hónapot véve figyelembe - 36.000.000 forint. A Egyesület által fizetett díjak és az I. r. alperes volt bérlői által egyedi szerződések folytán fizetett díjak tükrében a szakértői eszközökkel meghatározott használati díj - 2006. évre 38.100.054 forint, 2007. évre 37.718.971 forint, 2008. évre 38.850.440 forint - megalapozottnak tekintendő.

A Egyesület vezetője,tanúk egybehangzóan adták elő, hogy a lettek áthelyezve, onnan pedig a végleges elárusító helyek atér Tabán felé, nyugatra néző részén lettek felállítva. A becsatolt szerződésekből kitűnően az egyesület 2005. évben 3 hónap időtartamra kapott vásárolási lehetőséget, mintegy próbaképpen, a következő évben pedig egyéves időtartamra határozott idejű szerződés került aláírásra. Úgy értékelte, hogy a 2005. évi rövid, háromhavi árusítás tartós és negatív hatása, azaz annak vásárlóelszívó hatása még nem volt kalkulálható. Nem volt megállapítható az I. r. alperes számára az sem, hogy a másik vásár a jövőben tartósan a közelben fog működni, ugyanis az a 2005. évben többször változtatta a helyét, a várbeli programoknak megfelelően.

Az egyesület 2006. február 7-én szerződött, a tevékenységét március 1-jén kezdte meg, míg az I. r. alperes 2006. február 24. napján kötött szerződést és a tevékenységet március 15-én, az elárusító pultok cseréjét követően, így az alperesek számára csupán 1-2 hónap elteltével válhatott nyilvánvalóvá, hogy a közelben versenytárs fog hasonló termékeket árulni, és ennek akár piacrontó szerepe, hatása lesz. A versenyhelyzetre a peres felek közötti 2006. évi szerződés aláírását követően derült fény, mikor az egyesület a vásárt megkezdte. A két vásár közelsége (150-200 m) versenyhelyzetet teremtett, a korábban a várbeli ajándék és népművészeti tárgyak árusításában monopolhelyzetet élvező I. r.

alperes gazdasági eredménye visszaesett, melyet az éves beszámolók alátámasztanak. A kirendelt szakértő szerint a terület használati értékében legalább 20 % mértékű értékcsökkenést jelent a másik vásár gazdasági elszívó hatása. Ennek eredményeként a használati díjat ezzel a mértékkel csökkentette.

Az alperesek által felkért magánszakértő véleményét nem tekintette elfogadhatónak. Rámutatott, hogy a perbeli szakértő a használati díj másik vásár elszívó hatását is kifejező mértékét éves szinten 2006-ra bruttó 30.480.043 forintban, 2007-re 30.175.176 forintban, 2008 évre 31.080.352 forintban határozta meg. Az elsőfokú bíróság a 2008-as értéket annyiban módosította, hogy a kizárás miatt csak szeptemberig terjedő időre, tehát a kiszámolt érték 75 %-át kitevő (háromnegyed év) 23.310.264 forintot vette figyelembe, $(31.080.352 \text{ forint} \times 0.75)$. Az I. r. alperes fizetési kötelezettségét, a terület értékarányos használati díját 30.480.043 forint + 30.175.176 forint + 23.310.264 forint együttes összegében, 84.870.679 forintban állapította meg. Az I. r. alperes megfizetett 89.058.820 forintot, míg a teljesítési kötelezettsége 84.870.679 forint volt, így kerekítve 5.000.000 forint az a többlet, melyet a hatályossá nyilvánított szerződés alapján a felperes köteles visszafizetni, mert ellenszolgáltatás nélkül tartja birtokban.

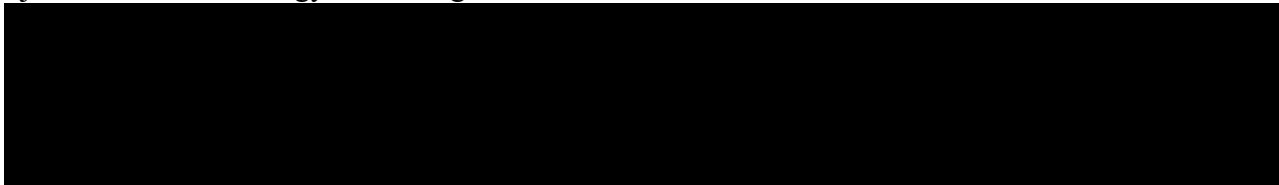
A késedelmi kamatot a szerződéssel érintett időszak középidejétől ítélte meg.

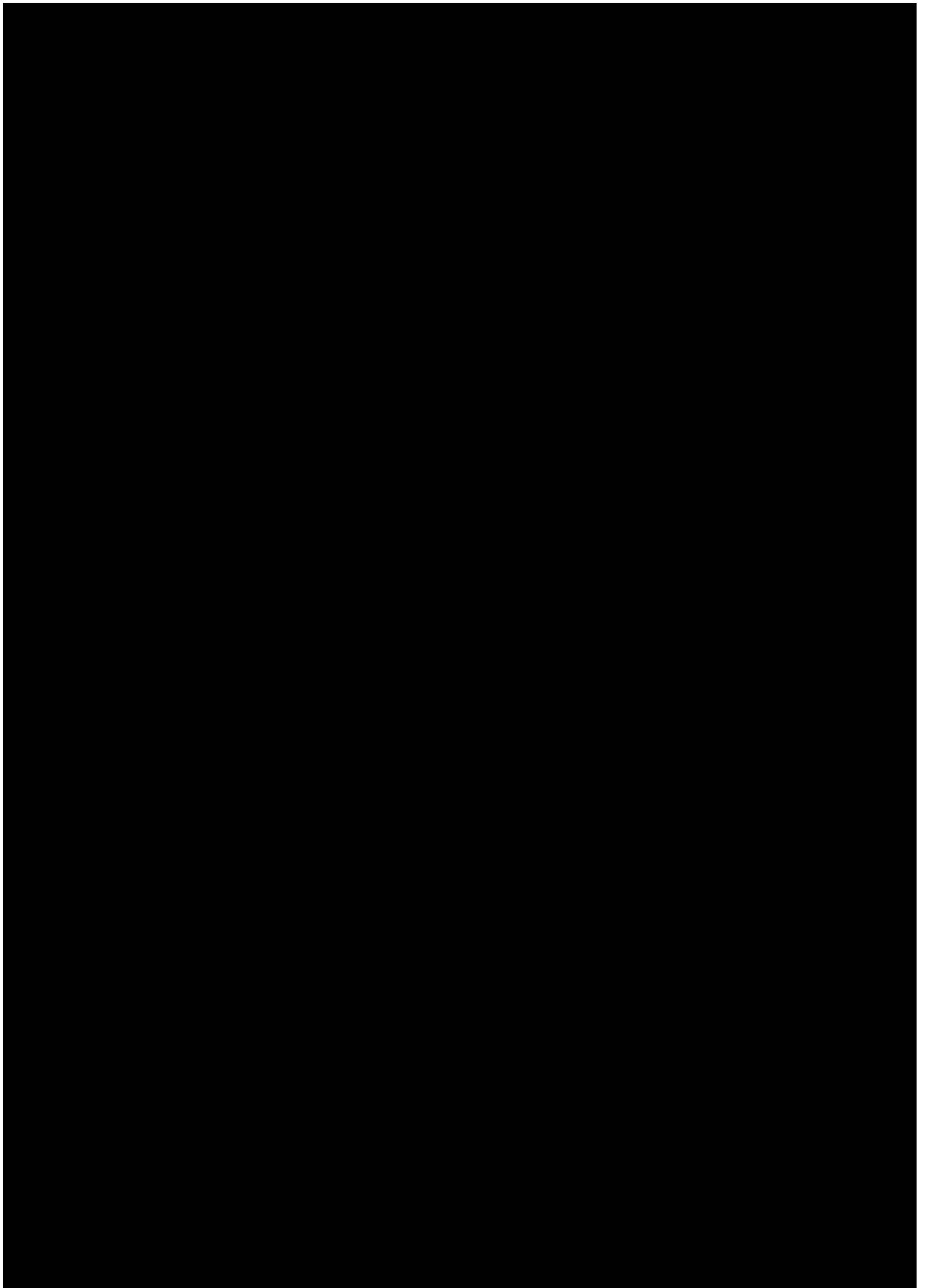
A továbbiakban kifejtette, hogy az elszámolás után nem maradt olyan tőkeösszeg, mely a felperest megilletné, ezért a kamatigénye sem lehet megalapozott. Az I. r. alperes viszontkeresetként elbírált 65.577.600 forint elmaradt bevételből eredő kártérítési igényét megalapozatlannak tekintette, mivel az I. r. alperes saját üzleti kockázatát jelenti, hogy van-e és mennyi piaci szereplő azonos termékkörrel az adott helyszínen, de az I. r. alperes a kárfelelősség egyik elemét sem igazolta. Az I. r. alperes saját pavilonjai felperes általi hasznosítása miatti kártérítési igényét szintén megalapozatlannak találta.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett, az alperesek csatlakozó fellebbezést nyújtottak be.

A felperes az utóbb kiegészített, módosított fellebbezésében elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, az alperesek perköltségben marasztalását, másodlagosan az ítélet megváltoztatását, az alperesek 36.695.036 forint használati díj és ennek 2007. május 15. napjától a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kötelezését, harmadlagosan szintén az ítélet megváltoztatását, az alperesek 11.544.265 forint használati díj és ennek 2007. május 15. napjától a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kötelezését, negyedlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az elsődleges fellebbezési kérelme körében a 1/2010 (VI.28.) PK vélemény 8. pontjában írtak alapján arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem teremtette meg a felek szolgáltatásai és ellenszolgáltatásai egyensúlyát. Figyelmen kívül hagyta a Fővárosi Ítéletábrla 16.Gf.40.357/2012/6. számú végzésének iránymutatását, miszerint az elsőfokú bíróságnak abból kell kiindulnia, hogy a felek 2006. március 1-jétől 2008. december 31-ig tartó bérleti időszakra miként határozták meg a ténylegesen bérbe adott 589 m² terület alperes általi használatának értékét. Ehhez képest az elsőfokú bíróság által meghatározott éves használati díj mértéke 48-49%-a az érvénytelen szerződésben szereplő bérleti díj mértékének és 46-47 %-a korábban, 2005-ben kötött érvényes bérleti szerződés díjának. Ez kirívóan nagy különbségnek minősül.





Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben a felperes marasztalásának tőke összege 10.080.000 forintra felemelését, a felperes perköltség viselésére kötelezését kérték. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság által elfogadott szakvéleményben a szakértő egész éves használati díjat határozott meg, ugyanakkor 2006. évben a használat csak 2006. március 1-jén kezdődött, a felperes is csupán 2006. márciustól igényelt díjat. Mivel az elsőfokú bíróság nem 10 hónappal számolt, olyan időszakra is megállapított alperesi fizetési kötelezettséget, amikor még nem volt alperesi terület használat. A szakértői vélemény számaival kiszámolva a 2006. év 10 hónapjára felszámítható díj 25.400.035 forint, a különbség kerekítve 5.080.000 forint, ennyivel több illeti meg.

Fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet csatlakozó fellebbezéssel nem érintett része helybenhagyását, felperes perköltség fizetésére kötelezését kérték. Azzal érveltek, hogy a szakértő által megállapított használati díj reálisan kifejezi a terület használati értékét, nem lehet a semmis bérleti szerződésből kiindulni. Az I.r. alperesi területhasználatot követően beszedett bérleti díj azért nem szolgálhat összehasonlítás alapjául, mert a felperes az I.r. alperes által árusító helyekkel berendezett területet adott bérbe, így a bérlők számára semmilyen költség nem jelentkezett. A szakértő a használat ellenértékét nettó és bruttó értékre valóban nem bontotta meg, azután azonban, hogy a bérleti díj nettó összegét áfával növelendőnek tartotta, kijelentette, hogy „ebből 15 % értéket tesz ki a pult, az asztal, az állvány”. Kimutatták, hogy a berendezett terület értékének 85 %-ában megállapított használati érték csökkentve a másik piac hatásaként kimunkált 20 %-kal, és megnövelve az áfával, számszakilag nagyságrendjében azonos összegeket ad ki az elsőfokú bíróság által megállapított használati értékekkel. Ezzel igazolhatónak találták, hogy az elsőfokú bíróság bruttó értékeket vett alapul. A versenyhelyzet fennállta és az árusított termékek azonossága tekintetében fenntartották a korábbi előadásukat, utalva arra, hogy a felperes nem jelölte meg, hogy a látvány és mesterségek vására keretében mennyiben történt más termékek árusítása a két helyszínen.

A felperes a csatlakozó fellebbezésre tett ellenkérelmében az ítélet csatlakozó fellebbezéssel érintett része helybenhagyását, alperesek perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az I.r. alperes a Ptk. 433. § (2) bekezdésében foglaltak ellenére a 2005. évre kötött bérleti szerződés lejártát követően nem tett eleget a bérelt területre vonatkozó visszaadási kötelezettségének, 2006. január 1. és 2006. február 28. között továbbra is az ingatlan birtokában maradt, átadás-átvételi jegyzőkönyvet nem írtak alá. Az újabb bérleti szerződés csak azért került 2006. február 24-én aláírásra, mert a képviselő-testület az I.r. alperes 2005. október 22-i kérelméről leghamarabb 2006. február 9-én tudott dönten.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmére úgy nyilatkozott, az alperesek az elárusító helyek használati díját csak arra az időszakra kérték meghatározni a szakértő által, amikor az I.r. alperes már nem volt az ingatlan birtokában. A szakértő a 2006-2008. évekre megállapított használati díjak kapcsán nem tesz említést arról, hogy a „bódék” használati díját is tartalmazná a megállapított használati díj, tévedett azonban, amikor a pályázati ajánlatok nettó értékeit vette számítása alapjául. igazságügyi szakértő véleményéből és a pályázatbontásról felvett közjegyzői jegyzőkönyvből is kitűnik, hogy a pályázók nettó összeg + áfa összegű bérleti díjat ajánlottak meg.szakértő megállapítása szerint az elárusító pultoknak önálló bérleti díj értéke nincs, értéküket az elhelyezkedésük határozza meg. Nem érheti hátrány amiatt, hogy az ingatlana kiemelten frekvenciált helyen helyezkedik el. Az I.r. alperes egyébiránt a bódékat az alvállalkozóinak további albérletbe adta, így abból közvetlenül bérleti díj bevétele keletkezett, ebből adódóan használati díjat vele szemben nem érvényesíthet, ellenkező esetben jogalap nélkül gazdagodna.

A Fővárosi Ítéletábróla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés, valamint

a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között vizsgálta felül, és a felperes elsődleges fellebbezését részben megalapozottnak, az alperesek csatlakozó fellebbezését megalapozatlannak találta.

A megismételt eljárásban a 2006. február 24-én megkötött bérleti szerződés jogszabályba ütközés voltából érvénytelenségét (semmisségét) a felperes sem vitatta, kereseti követeléséből 82.837.760 forint követelést a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díj címén terjesztett elő, a fellebbezés, csatlakozó fellebbezés sem érintette az ítélet szerződés érvénytelenségének megállapítására, hatályossá nyilvánítására vonatkozó rendelkezéseit.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 237. § (2) bekezdése szerint ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja.

A hatályossá nyilvánítás nem vitatottan alkalmas jogi eszköz a felek érvénytelen bérleti jogviszonyának rendezésére az eredeti állapot helyreállíthatósága hiányában. A hatályossá nyilvánítással a bíróság a bekövetkezett tényhelyzetet elismeri, és a határozathozatalig történt teljesítéseket érintetlenül hagyva a jövőre nézve rendezi a felek helyzetét, és amennyiben maradt fenn ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás, rendelkezik az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 8. pontja szerint a bíróságnak az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. Ez nem jelenti azonban a felek szolgáltatásainak értékegyensúly vizsgálatainak feltétlen szükségességét, az értékegyensúly vizsgálatára csak kivételesen kerülhet sor.

A Ptk. 423. §-a értelmében a bérbeadó szolgáltatása a dolog időlegesen bérlő használatába adása, a bérlő szolgáltatása pedig a bér megfizetése.

A bérleti szerződés tárgyát képező 589 nm terület 2006. március 1-jétől kezdődően a felperes által az I.r. alperes használatába adottnak minősül, hiszen a felek közötti korábbi bérleti szerződéses jogviszonyból eredően az I.r. alperes a perbeli bérleti szerződéses jogviszony kezdő időpontjában már az ingatlan birtokában volt. Az I.r. alperes a 34 hónap tartamú bérleti időszak alatt a bérleményt 31 hónapon keresztül használta, hasznosította, és megfizetett több részletben 79.058.820 forint bérleti díjat, továbbá 10.000.000 forintot kaucióra.

Az I.r. alperes a Ptk. 236. § (1) bekezdés c) pontjában írt - az első teljesítésétől számított egy éves - határidőn belül a bérleti szerződést a szolgáltatások feltűnő aránytalanságára hivatkozással nem támadta meg, így a megtámadási jogát a perben csak kifogás útján érvényesíthette. Az I.r. alperes nem volt elzárva attól sem, hogy a szerződés semmisségére hivatkozzon, mint ahogyan ezzel élt is az előterjesztett semmisségi kifogása útján.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 6.a) pontja szerint ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálnia. A bíróság csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okokra.

A Fővárosi Ítéletábrla megítélése szerint a vizsgálat a PK. vélemény által felállított sorrendje a semmisségi és a megtámadási kifogás viszonyában is irányadó.

A Fővárosi Ítéletábrla a 16.Gf.40.357/2012/6. számú végzésével meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy az érvénytelenség jogkövetkezménye levonása során a bérleti szerződésben foglalt értékekből kell kiindulni, és csupán a másik vásár használati értéket befolyásoló hatását tartotta vizsgálandónak

a felek bizonyítási indítványaitól függően.

Az elsőfokú bíróság a fent említett sorrendet ugyan megtartotta az érvénytelenségi okok vizsgálata során, azonban annak rögzítése mellett, hogy a feltűnő értékaránytalanságra alapított alperesi kifogást a szerződés jogszabályba ütköző volta miatti érvénytelensége folytán nem vizsgálja, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságát, a szolgáltatások értékegyensúlyát vizsgálat tárgyává tette, és az átlagos piaci használati díj értékének megállapítására is szakértői bizonyítást folytatott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított semmisségi ok a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékaránytalanságával nem függött össze, a szerződés uzsorás jellege pedig nem merült fel, ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Fővárosi Ítéltábla iránymutatásában foglaltakat meghaladóan a kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított használati díjakból indult ki. Az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a felek szolgáltatásait eredetileg is egyenértékűnek tekintve kizárólag az ún. másik vásár hatását vizsgálja, feltéve, hogy a Egyesület a perbeli bérleti szerződés megkötését követően kezdett el árusítani azonos vagy hasonló termékeket az I.r. alperes által bérelt területhez közel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság e körben részletesen kifejtett álláspontjával egyetértett, az elsőfokú bíróság a perbeli adatokat, így különösen a csatolt fényképeket, szerződéseket, meghallgatott tanúk nyilatkozatait okszerűen mérlegelve, helytállóan állapította meg, hogy a bekövetkezett versenyhelyzet az alperesek számára csak a 2006. évi bérleti szerződés aláírását követően vált felismerhetővé. Ezt támasztja alá, hogy az I.r. alperes 2005. október 22-én nyilvánvalóan nem kérte volna a sérelmezett helyzet ismeretében az általa megjelölt feltételekkel a bérleti szerződés három évvel történő meghosszabbítását. A Egyesület képviselője, is arra az időszakra nézve úgy nyilatkozott, hogy 2005. július 1-jétől október 31-ig vasárnaptól csütörtökig nem lehettek a területen.

A kirendelt szakértő a másik vásár használati értéket csökkentő hatását 20 %-ban munkálta ki. Az elsőfokú bíróság a szakértő ezen, Fővárosi Ítéltábla által is aggálytalannak tartott megállapítását helytállóan fogadta el ítélezése alapjául.

A szerződő felek az érvénytelen szerződés teljesítésére nem kötelezhetők, amennyiben azonban maradt ellenszolgáltatás nélküli szolgáltatás, azt el kell számolni, ennek alapját éppen az elsőfokú ítélet bérleti szerződést hatályossá nyilvánító konstitutív hatályú rendelkezése teremti meg.

A fent kifejtettek tükrében ez azt jelenti, hogy a felperes szolgáltatásának bérleti díj összegében kifejezett értéke 2006. márciusától kezdődően 2008. szeptemberével bezárólag áfával együtt 179.310.492 forint volt (2006. évre 55.058.820 forint, 2007. évre 68.647.332 forint, 2008. évre 55.604.340 forint), ennek 80 %-a 143.448.394 forint. Ezen felperesi szolgáltatással szemben az I.r. alperes 89.058.820 forint értékű ellenszolgáltatást teljesített. Ez azt mutatja, hogy a felek viszonyában a felperes olyan 54.389.574 forint értékű szolgáltatást nyújtott, amely ellenszolgáltatás nélkül maradt. Az I.r. alperes ezen szolgáltatással jogalap nélkül gazdagodna, amennyiben ennek értékét a felperes részére nem kellene megtérítenie.

A bérleti szerződés érvénytelensége folytán az I.r. alperes jogalap nélkül használta úgy a felperes szolgáltatását, hogy a saját fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a felperes részére 54.389.574 forint használati díj fizetésére köteles.

Az ellenszolgáltatás nélkül maradt felperesi szolgáltatás ellenértékének megtérítésével a nyújtott szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyba kerül.

A bérleti szerződés érvénytelenségéből következően a felek által célzott joghatások nem érhetők el, a bérleti díj megfizetésére szabott határidők a felek jogviszonyában nem irányadók, ezáltal a felperes megalapozottan a megfizetni elmulasztott bérleti díjak után késedelmi kamat igényt nem

érvényesíthet. Megalapozatlan ezért a lejárt késedelmi kamattartozás címén előterjesztett kereset.

Az I.r. alperes érvénytelen bérleti szerződés elszámolásából eredő pénzbeni megtérítési kötelezettségét az elsőfokú bíróság ítéletének bérleti szerződést hatályossá nyilvánító jogerős konstitutív rendelkezése teremti meg, ezért az I.r. alperes 2016. március 10-től köteles a felperes részére a Ptk. 301/A. § (2) bekezdésében írt mértékű késedelmi kamatot megfizetni. Ezt megelőző időszakra érvényesített késedelmi kamat követelés a fent kifejtettekre tekintettel ugyancsak megalapozatlan.

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 108. § (1) bekezdése értelmében a betéti társaság létesítésére irányuló társasági szerződéssel a társaság tagjai üzletszerű, közös gazdasági tevékenység folytatására vállaltak kötelezettséget oly módon, hogy legalább egy tag (beltag) felelőssége a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségekért korlátlan.

Ez azt jelenti, hogy a betéti társaság tagját, az adott ügyben a II.r. alperest, a tagsági jogviszonya alatt keletkezett és esedékessé vált társasági tartozásokért felelősség terheli. Felelőssége mögöttes, így a mögöttes felelősségről szóló 1/2007. Polgári jogegységi határozat III. (ad.1.) d) pontjában írt indokolás szerint a mögöttes felelőssel szemben csak feltételes hatályú marasztalásra kerülhet sor, az ítélet csak olyan rendelkezést tartalmazhat, amely szerint a tagtól teljesítés csak akkor követelhető (vele szemben végrehajtás csak akkor vezethető), amikor már megállapítható, hogy a követelés a főkötelezettől behajthatatlan.

Az II.r. alperes a közhiteles cégnyilvántartás adatai szerint 1999. április 8-tól, tehát ez idő szerint is a betéti társasági formában működő I. r. alperes beltagja, ezért az I. r. alperes esedékessé vált tartozásaiért fennálló helytállási kötelezettsége alapján feltételes marasztalásának van helye.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett - felperest alperes javára marasztaló és a keresetet 54.389.574 forint és ennek 2016. március 10-től járó kamatai tekintetében elutasító rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, a keresetet ezt meghaladóan elutasító ítéleti rendelkezést a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a II. r. alperest a Gt. 108. § (1) bekezdése alapján kötelezte feltételes hatállyal az I.r. alperestől behajthatatlan társasági tartozások megfizetésére.

A felperes fellebbezése eredményeként a kereseti követelés tekintetében a pernyertesség pervesztesség aránya megváltozott. A pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint a felek által előlegezett költségek között számottevő különbség nincs, és ezért a felek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a saját költségeiket maguk viselik.

A 87.080.486 forint és járulékai megfizetése iránti viszontkeresetet elutasító ítéleti rendelkezés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Mivel az elsőfokú bíróság a keresetre és a viszontkeresetre eső perköltségeket egybeszámította, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I.r. alperest, mögöttesen a II.r. alperest kötelezte a felperes 3/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alkalmazásával megállapított a viszontkeresettel felmerült 2.800.000 forint jogtanácsosi munkadíjból álló elsőfokú perköltsége megfizetésére.

Az I.r. alperes, mögöttesen a II.r. alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes eredménytelen csatlakozó fellebbezésével felmerült 3/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alkalmazásával megállapított jogtanácsosi munkadíjból álló 125.000 forint másodfokú

perkölsége megfizetésére.

Az I.r. alperes, mögöttesen a II.r. alperes a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, a felperes pernyertességével arányos mértékű 1.300.000 forint fellebbezési részilleték államnak megfizetésére.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, a pervesztességével arányos mértékű 1.200.000 forint fellebbezési részilletéket a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperes eredményes fellebbezése folytán a felperes marasztalása összegének felemelésére vonatkozó csatlakozó fellebbezés nem vezethetett eredményre, ezért az alperesek a csatlakozó fellebbezésük költségeit a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján maguk viselik.

Budapest, 2017. április 12.

dr. Gál Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Ruff Edit s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Ecsedi Zsuzsanna