

Pfv.III.20.732/2013/10.

A Kúria Friedné dr. Kallós Éva ügyvéd (Kallós Éva Ügyvédi Iroda) által képviselt felperesnek, dr. Bodgál András ügyvéd által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt, a Budapest Környéki Törvényszék előtt 7.G.40.536/2010. számon megindított és a Fővárosi Ítéltábla 2013. február 7. napján meghozott 8.Pf.21.201/2012/17. számú ítéletével másodfokon befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az alperes 2013. május 15. napján 68. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget, az államnak az adóhatóság külön felhívására 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2010. december 1. napján előterjesztett, utóbb módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 13.125.946,72 forint 2009. október 1. és november 30. napja közötti időre számított elmaradt bérleti díj, üzemeltetési költség és közüzemi díj, ennek 2009. november 1. napjától a teljesítés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat +5% mértékű kamata, továbbá 59.667.390,98 forint, ennek 2009. december 1. napjától a Ptk. mindenkori hatályos rendelkezése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 1.166.353 forint, ennek 2009. szeptember 17. napjától a teljesítés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat +5% mértékű késedelmi kamata, továbbá 73.679.200,98 forint, ennek 2009. szeptember 7. napjától a teljesítés napjáig a Ptk. mindenkori hatályos rendelkezése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Előadta, hogy 2007. október 9. napján megkötött szerződéssel az alperesnek 2007. november 1. és 2011. február 1. napja közötti időre bérbe adta a bérleményt. A szerződés szerint a felperes kifejezett hozzájárulását adja, hogy az alperes a bérlet tartama alatt bármikor a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a Zrt-re (a továbbiakban: megbízó) ruházza át teljes egészében (8.3. pont). A szerződés kimondta, hogy amennyiben a felperes azt a 11.2.

a) pont alapján szünteti meg, és a bérlemény a bérleti szerződés eredeti lejártáig üresen áll, vagy csak alacsonyabb bérleti díjért adható ki, a bérlő köteles az ebből eredő károkat megtéríteni (10.3. pont). Az alperes a 2009. szeptember 7. napján átvett iratban tájékoztatta a felperest, hogy a bérleti jogot aznapi hatállyal átruházza a megbízóra, aki a továbbiakban a bérleti jogot gyakorolja. A megbízóval szemben 2009. szeptember 16. napján felszámolási eljárást kezdeményeztek, a felszámolás kezdőnapja 2009. szeptember 23-a volt. Miután a felperesnek az alpereshez intézett fizetési felszólításai eredménytelenek voltak, 2009. október 21. napján kelt irattal közölte, hogy nem fogadja el a bérleti jogviszonynak a megbízóra történő átruházását, és felszólította az alperest 8.246.859 forint bérleti díj és üzemeltetési költség megfizetésére. A felszólítás eredménytelensége miatt 2009. november 13. napján kelt irattal a szerződést 2009. november 30. napjára felmondta, újfent felszólítva az alperest az elmaradt bérleti díj, üzemeltetési költség, ezek mellett kártérítés és késedelmi kamat megfizetésre. Az elsődleges kereset elsődleges jogalapjaként arra hivatkozott, hogy az alperes és a megbízó közötti követelés átruházására, illetve a tartozás átvállalására irányuló szerződés nem jött létre (Ptk. 200. § (1), 215. § (1), (3), 237. § (1), 319. § (2) bekezdés, 321. § (1), 328. §, 332. § (1) bekezdés, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. § (2) bekezdés, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés). A szerződő felek a szerződés 8.3. pontjában eltértek a Ptk. 328. §-ában foglaltaktól, és az engedményezéshez a felperes hozzájárulását írták elő. Erre tekintettel alkalmazandó a Ptk. 215. § (1) bekezdése. A felperes beleegyezésének a szerződés 14.2. pontja szerint írásban kellett megtörténnie. Az a tény, hogy a felperes a szerződésben beleegyezett, hogy az alperes majdan a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a megbízóra ruházza át, nem értelmezhető úgy, hogy a beleegyezés már a szerződéssel megadottnak minősül. A felperes beleegyezése hiányában az alperes és a megbízó között a követelés átruházására, illetve a tartozás átvállalására irányuló szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Így a szerződés alanya az alperes maradt, őt terhelte a bérleti díj- és üzemeltetési költségfizetési kötelezettség, aminek nem tett eleget, ezért a felperes a szerződést jogszerűen mondta fel. Ezek mellett az alperest a szerződés 10.3. pontja szerint kártérítés megfizetése is terheli. A másodlagos jogalap szerint az alperes és a megbízó közötti szerződés a jóerkölcsbe ütközik, semmis (Ptk. 200. § (2), 234. § (1), 237. § (1), 319. § (2), 321. § (1) bekezdés, Ltv. 2. § (2) bekezdés, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés). A semmisségi ok azon alapul, hogy az alperes és a megbízó közötti szerződés megkötésekor az utóbbi felszámolás közeli állapotban volt, és az elérni kívánt cél az volt, hogy az alperes a még közel két évig tartó szerződéstől, az őt terhelő fizetési

kötelezettségtől megszabaduljon. A kártérítés fizetési kötelezettség ez esetben is a szerződés 10.3. pontján alapult. A másodlagos kereset szerint az alperes a megbízóval való szerződéskötéssel joggal való visszaélést valósított meg (Ptk. 5. § (1), (2), 318. § (1), 339. § (1), 355. § (1), (2), (4) bekezdés), minthogy tudta (tudnia kellett), ez a társaság a bérleti jogviszonyt nem tudja fenntartani a szerződésben meghatározott időpontig.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta annak ténybeli és jogi alapját, csakúgy mint azösszecszerűséget. A bérleti szerződés valójában a megbízó és a felperes előzetes megállapodásának eredményeként jött létre. A raktározás és tárolás a perben releváns időben ún. telepengedélyhez kötött tevékenység volt, mellyel a megbízó nem rendelkezett, szemben az alperessel, ezért a felek arra az elhatározásra jutottak, hogy a felperessel az alperes köt szerződést, de valójában háromoldalú tárgyalások folytak. A bérleti szerződésben viszont rögzítették, hogy a bérlői pozícióból eredő bizonyos jogosultságok gyakorlására és kötelezettségek teljesítésére a megbízó jogosult, illetve köteles. A megbízó képviselője a szerződést a kézjeggyével el is látta. Egyidejűleg az alperes és a megbízó között szerződés jött létre szabadforgalmú áru kezelésére, ami alapján tény, hogy a bérleményben csak és kizárólag a megbízó tulajdonát képező, illetve rendelkezése alatt álló árukat raktároztak be. Állította, hogy valójában a bérleti jogviszony a felperes és a megbízó között jött létre. Az aktuális bérleti díjat és üzemeltetési költséget valójában és ténylegesen a megbízó fizette a felperesnek, azt csak „átfuttatta” számlázásra az alperesnek keresztül. A szerződés 8.3. pontja a bérlői oldalon az általános jogutódlás lehetőségét tartalmazta, biztosítva az alperesnek a szerződésből való egyoldalú kilépést, és a megbízó belépését. Ehhez nem volt szükség a felperes hozzájárulására, mert azt már a szerződés aláírásával megadta. A felperes nem tartotta fenn azt a jogot, hogy az átruházást külön írásbeli, vagy bármilyen formájú hozzájárulásához, egyéb feltételhez kösse. A 2009. szeptember 3-i alperesi nyilatkozattal teljesült a szerződés 14.2. pontja szerinti írásbeliségre vonatkozó kikötés, az irat felperesi átvételével hatályosult, hogy a bérlői oldalon általános jogutódlás következett be. Az iratban foglalt 2009. szeptember 6-i határidőhöz képest - amelyet az elfogadásra szabott - a felperes csak 2009. október 21. napján tájékoztatta az alperest, hogy a bérleti jogviszony átruházását nem fogadja el. Ha a szerződés 8.3. pontjában írt alperesi nyilatkozathoz mégis szükség lett volna a felperesi hozzájárulásra, úgy az Ltv. 89. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozott, és arra, hogy a felperes hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, minthogy az alperes 2009. szeptember 3-i, a bérleti jog átruházásról szóló iratára a harminc napon belüli nyilatkozást elmulasztotta. Nem valósított meg joggal való visszaélést, magatartása nem ütközik jóerkölcsebe, nem volt tudomása a megbízó

„felszámolás közeli” helyzetéről. Az alperessel közölt fizetési felszólítás és felmondás hatálytalan, mert azok címzettje a megbízott kellett, hogy legyen. Az alperest sem bérleti díj-, sem üzemeltetési költségfizetési kötelezettség nem terhelte, és alaptalan a felperes kártérítési igénye is.

A Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 13. napján meghozott 7.G.40.536/2010/32. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.125.946,72 forintot, ennek 2009. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 5%-kal növelt mértékű kamatát, és 59.667.390,92 forintot, ennek 2010. június 15. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 5%-kal növelt mértékű kamatát, továbbá 3.440.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Ítéletének indokolása szerint a peres felek közötti bérleti szerződés 8.3. pontja a bérlői jogok átruházása tárgyában tekinthető engedményezési szerződésnek (Ptk. 328. §) és tartozásátvállalásnak a bérlőt terhelő kötelezettségek körében (Ptk. 332. §). A szerződés 14.2. pontja azonban azt a kikötést tartalmazza, hogy a szerződés megváltoztatása és kiegészítése csak írásban érvényes, és ugyanez vonatkozik az alaki követelménytől való eltérésre is. Az elsőfokú bíróság szerint a feleknek szándékában állt az, hogy az alperes mint bérlő személyében történő változás esetén a bérlő jogait és kötelezettségeit a megbízó átvállalja. A bérlő személyében bekövetkezett változás a szerződés olyan lényeges tartalmi kelléke, hogy hatályosulásához szükséges az írásba foglalás. Az alperes felpereshez címzett egyoldalú nyilatkozata, amelyben arról tájékoztattott, hogy a bérleti jogát átruházza a megbízóra, önmagában nem elégséges ahhoz, hogy a bérlő személyét illetően a szerződés módosítása megtörténjen. Az alperes az értesítéssel egyidejűleg nem küldött olyan megállapodást, amely közte és a megbízó között jött volna létre a bérlői pozíció átruházására. Az elsőfokú bíróság az alperes egyoldalú nyilatkozatát elégtelennek minősítette az átruházás megtörténtéhez. Az a körülmény, hogy a megbízó a korábban alperest terhelő bérleti és üzemeltetési díjakat nem teljesítette, illetőleg az alperest nem hozta olyan helyzetbe, hogy e tartozásokat teljesítse, azt támasztja alá, hogy egyébként a bérlő személyében történő változáshoz a megbízó sem járult hozzá. Az alperes és a megbízó megállapodása is azt tartalmazta, hogy bérleti szerződést az alperes csak a megbízó kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulásával módosíthatja, és az alperes nem igazolta, hogy ilyen előzetes hozzájárulással 2009. szeptember 3. napján rendelkezett volna. 2009. október 1. napján az alperes és a megbízó a szabadforgalmú áru kezelésére vonatkozó szerződésüket

módosították, és ebben rögzítették, hogy a bérleti szerződés a felperes és az alperes között megszűnt, a bérleti jogviszonyt jogutódként a megbízó folytatja tovább, de ez nem tekinthető az alperes és a megbízó között létrejött korábbi megállapodásban rögzített kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulásnak. Az elsőfokú bíróság szerint a bérleti szerződés 8.3. pontja alapján az alperes 2009. szeptember 3. napján kelt értesítésére figyelemmel a bérlő személyében változás nem következett be.

Az Ltv. 42., 89. és 90. §-aira figyelemmel a bérlő személyében bekövetkező jogutódlás sem a bérleti szerződés 8.3. pontja szerinti alperesi nyilatkozat, sem a törvény felhívott rendelkezései szerinti elmaradt felperesi nyilatkozat alapján nem következett be, ezért a bérleti szerződésből adódó, a bérlőhöz kapcsolódó jogok és kötelezettségek továbbra is az alperest illették, illetőleg terhelték. Az alperes a díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, a felperes tehát indokoltan gyakorolta a bérleti szerződés 11.2. pontja alapján a rendkívüli felmondás jogát, és erre tekintettel az alperes köteles a felmondásig elmaradt bérleti, üzemeltetési és közüzemi díjakat megfizetni. A szerződés 10.3. pontja értelmében az alperes köteles megfizetni az abból adódó károkat, hogy a felperes a bérleti idő lejárta előtt a szerződést annak 11.2.a-c) pontjában írt okból megszünteti. Az alperes emiatt köteles a szerződésből még hátralévő időszakra esedékes - a beszedett bérleti díjjal csökkentett - nettó bérleti díjat megfizetni. Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatról a Ptk. 301. §-a alapján határozott.

Az ítélettel szemben az alperes fellebbezett, kérve annak megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A Fővárosi Ítéltábla 2013. február 7. napján meghozott 8.Pf.21.201/2012/17. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.000.000 forint+áfa másodfokú perköltséget. Az illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt 2.500.000 forint kereseti illetékről akként rendelkezett, hogy azt az alperes köteles külön felhívásra az államnak megfizetni.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló adatokból helyesen állapította meg, és abból helytálló érdemi döntésre jutott. Határozatát a felmerült valamennyi körülményre kiterjedően, részletesen megindokolta, és kifejtett érveivel túlnyomórészt egyet is értett. Helyesnek minősítette azt a megállapítást, hogy a bérleti szerződés 8.3. pontjában foglalt, a bérlői jogok átruházására irányuló kikötés egyrészt a bérlethez kapcsolódó jogok körében engedményezési szerződésnek, másrészt a bérlőt terhelő kötelezettségek vonatkozásában tartozásátvállalásnak minősült. A szerződés

tartalmát a felek szabadon állapítják meg (Ptk. 200. § (1) bekezdése). A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha azt a jogszabály nem tiltja. Egyetértett azzal, hogy bár a Ptk. alapján sem az engedményezési, sem a tartozásátvállalási szerződés megkötése nem írásbeli formához kötött, az alperesnek a felpereshez címzett 2009. szeptember 3. napján kelt egyoldalú nyilatkozata nem eredményezte bérlő személyét érintő szerződésmódosítást. A Ptk. 199. §-a szerint egyoldalú nyilatkozatra - ha törvény kivételt nem tesz - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, míg a 207. § (1) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A 2009. szeptember 3-i nyilatkozat az alperes egyoldalú közlését tartalmazta, és az alperes és a megbízó közötti szóbeli megállapodás létre nem lehet következtetni. Ennek hiányában azonban az általános jogutódlás gyakorlat által kidolgozott két eleme közül a tartozásátvállalás nem jöhet létre, mert ahhoz szükséges a kötelezett és a tartozást átvállaló - legalább szóbeli - megállapodása (Ptk. 332. § (1) bekezdése). A megbízó a korábban az alperest terhelő bérleti és üzemeltetési díjakat nem teljesítette, és ez a másodfokú bíróság szerint is azt támasztja alá, hogy 2009. szeptember 3-án az alperes és a megbízó között nem volt olyan tartalmú megállapodás, amely szerint az utóbbi átvállalta volna az alperes bérleti szerződésből eredő tartozását. A tartozásátvállaláshoz szükséges a jogosult hozzájárulása, amelyet az alperes hivatkozása szerint a felperes a bérleti szerződés 8.3. pontjában írásban előre megadott, ezért a későbbi tartozásátvállalás vele szemben az alperes írásbeli nyilatkozata folytán hatályosult. Ennek azonban ellentmond, hogy a 2009. szeptember 3-i nyilatkozatban az alperes kérte a felperes tájékoztatását a jogutódlás tudomásulvételéről. A tudomásulvétel megvalósulhat akár ráutaló magatartással is, de a felperes részéről ilyen ráutaló magatartás nem volt megállapítható. A nem vitatott peradatok szerint a felperes a bérleti díjról a számlát továbbra is az alperesnek állította ki, és küldte meg. A szerződés 8.3. pontját sem a felperes, sem az alperes nem értelmezte úgy, hogy abban a felperes előre minden további jogcselekmény nélkül hozzájárult a bérlői jogutódláshoz, az alperes tartozása harmadik személy általi átvállalásához. Nem állapítható meg tehát, hogy a bérleti szerződés bérlői pozíciójában az alperes által állított változás bekövetkezett volna.

Az alperes a díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes alappal mondta fel a szerződést a 11.2. pont szerinti okból. Az alperes köteles megfizetni a felmondásig elmaradt bérleti díjat és az ingatlan használatával kapcsolatos üzemeltetési és közüzemi díjat. A bérleti szerződést 2011. január 31. napjáig tartó határozott időre kötötték, és a szerződés 10.3 pontja alapján az alperes köteles megfizetni az abból eredő károkat, hogy a felperes

a bérleti idő lejártá előtt a szerződést kénytelen volt megszüntetni. Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan kötelezte az alperest a bérleti szerződésből még hátralévő időszakra esedékes nettó bérleti díj megfizetésére levonásba helyezve a felperes által beszédett bérleti díjat.

A perköltségről a Pp. 239. §-a, 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6), 4/A. § (1) bekezdései, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. A bérleti szerződés 8.3. pontjára való hivatkozását fenntartva állította, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, felpereshez és a megbízóhoz intézett egyoldalú alperesi átruházó nyilatkozat közlésével bérlői oldalon alanyváltozás, általános jogutódlás történt. A bérleti jog átruházásához nem kellett további megállapodás, nyilatkozat, bejegyzés, hozzájárulás, vagyis elfogadás sem a felperes, sem a megbízó részéről, mert e tárgyban a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezését tartalmazó szerződés, annak 8.3. pontja mindhárom fél által történt aláírásával létrejött. A bérleti szerződés háromoldalú jogviszonyt hozott létre, abban a harmadik fél a megbízó volt. A társaság albérleti pozícióban szerepelt, bár a felperessel fennálló jogviszonyából közvetlenül is származtak jogok és kötelezettségek. A felperes a megbízót a bérleti jogviszonyhoz tartozó szerződő félként elfogadta, amikor hozzájárult, hogy az alperes a bérlemény egészét e társaságnak albérletbe átadja. A felperes nem kifogásolta, hogy a bérleményt a valóságban a megbízó használta, és tartotta birtokban, hogy telephelyként a cégnyilvántartásba bejegyeztette. Ezzel a magatartással a felperes az albérleti jogviszonyt jóváhagyta és elismerte. Állította, hogy a megbízónak a perben félként részt kellett volna vennie. A felperes is a megbízót tekintette bérlőnek, és kifejezetten számolt azzal, hogy a határozott időtartam lejártát megelőzően e társaság kerül bérlői pozícióba a felek eredeti szándékának és akaratának megfelelően. A felperes csak azt követően tagadta meg az alanyváltozáshoz a hozzájárulását, hogy tudomást szerzett a megbízó felszámolásáról. A megbízó szerződéskötéskor működő vezérigazgatója tanúvallomásában megerősítette: 2007-ben a felperessel az ő cége tárgyalt és állapodott meg, továbbá a szerződő felek kifejezett szándéka az volt, hogy egyoldalú nyilatkozat közlésével az alperes a bérleti jogviszonyt átruházhassa oly módon, hogy ahhoz semmilyen további jogcselekmény, jognyilatkozat nem szükséges. Az eljáró bíróságok e tanúvallomásnak semmilyen jelentőséget nem tulajdonítottak. Érthetetlennek minősítette, hogyan juthattak e tanúvallomás ismeretében arra az álláspontra, hogy a megbízó nem akarta átvenni a bérleti jogviszonyt, nem jött létre megállapodás a bérleti jog

átruházásáról. A vallomás megerősítette, hogy a felek kifejezett szándéka szerint az alperes egyoldalú nyilatkozattal bármikor ki tudott lépni a szerződésből, átruházhatta jogait és kötelezettségeit, amit a felperes elfogadott. A tanúvallomás figyelmen kívül hagyását az ítéletek meg sem indokolták. Az eljáró bíróságok nem vizsgálták a feleknek a bérleti szerződés aláíráskori akaratát és szándékát, minthogy a 8.3. pont az alperes és a megbízó külön kifejezett kérésére került a szerződésbe. A bérleményt a megbízó választotta ki, a szerződés tartalmában a felperes vele állapodott meg. Amennyiben a felek szándéka az lett volna, hogy a bérleti jog átruházásához, a bérlői jogutódláshoz további megállapodás, hozzájárulás, vagy beleegyezés szükséges, úgy ezt a pontot nem iktatták volna be. A bíróságok nem vizsgálták, hogy e kikötés nélkül a felek megkötötték volna-e a bérleti szerződést. Állította: az alperes nem kötötte volna meg. A bérleti szerződés 8.3. pontjának elfogadásával a bérleti jog átruházásában, a megbízó által történő átvételében, jogutódlásban állapodtak meg, és ez a megállapodás a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint mindhárom fél részéről létrejött. Az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon alkalmazták a Ptk. 200. §-át, 205. § (1), 207. § (1) bekezdését. A tényállást helytelenül, a felek előadásával ellentétesen állapították meg, a bizonyítékokat nem vetették egybe, azokat helytelenül értékelték. Megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdését és azzal, hogy nem indokolták, mire alapozták a tények figyelmen kívül hagyását, megsértették a Pp. 221. § (1) bekezdését is. Mellőzték a megbízó későbbi vezérigazgatója tanúkénti meghallgatását, és ennek okát az ítéletben nem adták elő. A bérleti szerződést a jogviszony alanyaként - félként - a megbízó is aláírta, annak 8.3. pontját magára nézve kötelezőnek elfogadta, így a jogutódláshoz ő is előzetesen hozzájárult. A megállapodás létét támasztja alá, hogy a megbízó az írásbeli átruházó nyilatkozat ellen írásban nem tiltakozott, a bérleményben maradt, tevékenységét változatlanul folytatta, ami kifejezett ráutaló magatartásnak minősül. A megállapodás létét pedig kifejezetten bizonyítja a megbízó 2009. október 1-jén tett írásbeli nyilatkozata arról, hogy a bérleti jogviszonyba bérlőként belép, majd 2009. december 1. napján a felperessel bérleti szerződést is kötött. Az elsőfokú bíróság lényegében azt mondta ki, hogy amikor a felperes a hozzájárulás megadását megtagadta, rosszhiszeműen és tisztességtelenül járt el, így a joggal való visszaélés tilalmába ütköző magatartást követett el. Eljárása sértette a rendeltetésszerű joggyakorlás elvét, melyre tekintettel a bíróságoknak azt a polgári jogi elvet kellett volna szem előtt tartaniuk, hogy saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. A bíróságok a szerződés 8.3. pontja értelmezésekor nem vették figyelembe a nyilatkozási elvet (Ptk. 207. § (1) bekezdés). Védekezésében hivatkozott az Ltv. 89. § (1) (2) bekezdésére, 42. §-ára. A felperesnek harminc napos válaszadási kötelezettsége 2009. szeptember 3. napjától, a nyilatkozat kézhezvételétől indult, de ezt a határidőt

elmulasztotta. Érthetetlennek és megalapozatlannak minősítette azt az álláspontot, mely szerint a bíróságok vélelmezték: a megbízó nem fogadta el a bérleti jog átruházását. A felperes a felmondás közlésekor nem tartotta be az Ltv. 25. § (1) bekezdésében írt nyolc napos határidőt, ami kogens, ezért felmondása érvénytelen.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, mert az első- és másodfokú bíróság a tényállást helyesen és teljes körűen állapította meg, abból helytálló jogi következtetést vont le. A szerződés 8.3. pontja nem adott lehetőséget sem automatikus, sem egyoldalú alperesi bérleti jog átruházásra, háromoldalú szerződéssel kellett volna a teljes szerződéses alanyi pozíciót valamennyi jogra és kötelezettségre kiterjedően létrehozni. Az alperes felülvizsgálati kérelmében kizárólag a szerződés egy pontjának általa meghatározott értelmezését és értelmezhetőségét részletezte, éppúgy mint az alapeljárásban. Az ezzel kapcsolatos álláspontját pedig maradéktalanul fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés esetén van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

A Kúria a per tárgyát képező jogvita tekintetében a következőknek tulajdonít jelentőséget. Téves az alperesnek a bérleti szerződés kapcsán a háromoldalú jogviszonyra alapozott érvelése. A bérleti szerződést bérbeadóként a felperes, bérlőként az alperes kötötte meg, abban szerződő félként más, így a megbízó sem szerepelt függetlenül attól, hogy a szerződés egyes pontjaiban a megbízót terhelő kötelezettségeket, őt megillető jogokat

fogalmaztak meg. A szerződésen tanúvallomása szerint a megbízó 2007. októberében működő vezérigazgatójának a „szignója” szerepel, a szerződést azonban cégszerű aláírással a megbízó nem látta el, így őt érintő jogokat és kötelezettségeket a szerződés érvényesen nem határozhatott meg. Minden olyan felvetés, ami szerint a megbízó a bérleti szerződésben bármely kötelezettséget vállalt volna, alaptalan, mert a csak írásba foglalással érvényes szerződést nem írta alá. A szerződés 14.2. pontja rögzítette, hogy megváltoztatása és kiegészítése csak írásban érvényes, és ez vonatkozik az alaki követelménytől való eltérésre is. Az Ltv. 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérlébe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. Az alperes maga sem hivatkozott arra, hogy a megbízóval a bérleti jog átruházása tárgyában írásba foglalt szerződést kötött volna, ehhez a konkrét szerződéshez a felperes, mint bérbeadó hozzájárulását kérte volna. Ilyenként a 2009. október 1. napján a már felszámoló által képviselt megbízóval megkötött szabadforgalmú áru kezelése vonatkozó szerződés módosítása nem tekinthető, mert annak tárgya e

két fél között 2007. október 9. napján létrejött szerződés módosítása volt, a bérleti jog átruházását illetően semmilyen rendelkezést nem tartalmazott. Megjegyzendő ez a szerződés a bérleti jog átruházására már csak azért sem vonatkozhatott, mert ennek megtörténtéről az alperes 2009. szeptember 3. napján kelt irattal tájékoztatta a felperest utalva egy 2009. szeptember 2. napján történt háromoldali megbeszélésre. Összefoglalva: a bérleti jog átruházása érvényesen nem történt meg, ezért bérlői pozícióban a szerződésben mindvégig az alperes szerepelt. Ezt a körülményt erősíti, hogy 2009. december 1. napjától a felperes közvetlenül kötött három hónapra vonatkozó bérleti szerződést a megbízóval, amire nyilvánvalóan nem lett volna szükség, ha a bérleti jog érvényes átruházása folytán már ezt megelőző időponttól kezdve a megbízó bérlői pozícióba került volna. És ha a megbízó - mint alperes állítja - elfogadta, hogy 2009. októberétől ő lett az ingatlan bérlője, nyilván fizette volna a kikötött bérleti díjat és a bérlő terhére megállapított egyéb költségeket.

Mivel az alperes a felperes által közölt felmondásig minősült bérlőnek, őt terhelte a bér fizetésére és a szerződés 10.3. pontja szerinti kár megtérítésére vonatkozó kötelezettség.

A felülvizsgálati kérelemben írt egyéb felvetésekre a Kúria álláspontja a következő:

A felperes a megbízót nem fogadhatta el szerződő félként, minthogy nem volt az. A megbízó nem albérlő volt, hanem az alperessel szabadforgalmú áru raktározásával kapcsolatos szerződéses jogviszonyban állt, az alperes szolgáltatási díj ellenében a megbízó rendelkezésére bocsátotta a felperestől bérelt ingatlant oly módon, hogy az áruját az alperes a megbízó által előírt módon átvette, betárolta, végezte az anyagmozgatást, kitárolás, komissiózást.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében kifogásolta, hogy a megbízó a perben nem vett részt félként. Az alperesnek módja lett volna a megbízót perbe hívni, ilyen indítványt azonban nem tett. A megbízó kötelező perben állását megalapozó ok nem volt.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem hallgatta ki tanúként azt a személyt, aki 2009. szeptemberében a megbízó vezérigazgatói tisztségét betöltötte. E körben azonban az elsőfokú bíróság nem mulasztott, mert e személy meghallgatására vonatkozó indítványát az alperes 2011. május 13. napján előterjesztett iratában visszavonta. A felperesi felmondás Ltv. 25. § (1) bekezdésébe ütköző voltára, vagyis, hogy az abban meghatározott határidőt a felperes elmulasztotta, az alperes azt elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, arra a Pp. 235. § (1) bekezdése folytán már a fellebbezésben sem hivatkozhatott volna.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel az

alperes köteles a felperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, csakúgy mint az

illetékeljegyzési joga miatt le nem rótt felülvizsgálati illeték megtérítésére (Itv. 59. § (1), 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés).

Budapest, 2014. március 26.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő