

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a Dudráné dr. Czók Tímea ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Fest András ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen helyiség kiürítése és használati díj megfizetése iránt a Miskolci Városi Bíróságon 24.G.23.870/2006. számon megindított, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.119/2008/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 34. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 550.000 (Ötszázötvenezer) forint együttes felülvizsgálati és másodfokú perköltséget.

A saját felülvizsgálati perköltségét a felperes maga viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes kezelésében és az önkormányzat tulajdonában álló város, ... utca, ... szám alatti helyiségre a peres felek 1998. augusztus 5-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek. A szerződést a felperes 2004. december 13-án 2005. december 31. napjára felmondta. A peres felek egy új bérleti szerződés megkötése érdekében 2005. februárjától kezdődően tárgyalásokat folytattak egymással. A felperes a ... (...) keretében az új tartalmú, részben a régi bérlőivel is megkötendő bérleti szerződés tervezetét az interneten nyilvánosságra hozta, majd a szerződést 2005. július 30-án megküldte az alperesnek azzal, hogy a bérleti szerződés aláírására csak 2005. június 30. napjáig van lehetőség. Az alperes alkalmazottai a június 30-án délelőtti órákban vették át a szerződést, majd 2005. július 5. napján az alperes (törvényes képviselő) aláírásával ellátva adta át az ... irodavezetőjének. A

szerződésben a bérleti díjat havi 388.268 forint + 97.067 forint ÁFA összegben határozták meg és megállapodtak abban, hogy a bérleti díj mértéke külön jognyilatkozat nélkül minden év január 1-én 10 %-os mértékben emelkedik. A felek abban is megállapodtak, hogy a bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg fizetési kötelezettsége teljesítésének biztosítékeként hat havi bérleti díjjal egyező mértékű óvadékot nyújt. A szerződést 2005. január 1-től visszamenőlegesen léptették hatályba.

A fizetési meghagyás elleni ellentmondás folytán perré alakult eljárásban a felperes 2006. október havi használati díjként 512.508 forint megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Mivel a szerződést 2005. december 31. napjával felmondta, kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a bérlemény kiürítésére.

Az alperes azzal védekezett, hogy az új bérleti szerződés aláírásával és a felperes részére történő átadással helyiségbérleti jogviszony jött létre. Másodlagosan azzal érvelt, hogy a felperes azért mondta fel a korábbi szerződést, hogy azt egy másik, számára egyoldalú előnyöket biztosító szerződéssel váltsa fel, ezért az alperes magatartása joggal való visszaélésnek minősül. Végül arra is hivatkozott, hogy a 2006. október havi díjjal nem tartozik, mert azt már átutalással megfizette.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Azt állapította meg, hogy a felperes az 1998. augusztus 5-i keltezésű helyiségbérleti szerződést az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 43.§ (1) bekezdése alapján egy éves felmondási idővel 2005. december 31. napjára felmondta. A felmondási idő alatt a peres felek tárgyalásokat folytattak a kérdéses helyiség ismételt bérletére. Ennek keretében a felperes aláírás végett június 30-án küldte meg az ugyanilyen keltezésű bérleti szerződést az alperesnek. Ebben ugyan az elküldés napját tekintette a szerződés aláírására megszabott határidőnek, ettől azonban a felperes eltekintett, és a távollevők közti nyilatkozat Ptk. 213.§ (1) bekezdésében meghatározott szabályára hivatkozva azt állapította meg, hogy a bérleti szerződés 2005. július 5. napján létrejött. Ezen nem változtat az sem, hogy a felperes később a szerződés aláírt példányait leselejtezte. A szerződés létrejöttét erősítette meg az a tény, hogy 2006. február 8-án a felperes tájékoztatta az alperest a 2006. évi bérleti díj mértékének 10 %-os növekedéséről és az óvadék módosulásáról, továbbá az a 2006. január 3-án kiállított számla, amely szerint a felperes a 2005. évi bérleti díjat 10 %-kal emelte. A számlában lévő tájékoztatás szerint a felperes „a szerződésben foglalt évenkénti díjemelés mértékét érvényesítette”. A bíróság értékelte továbbá, hogy az alperes a felperes által kiállított számlák alapján olyan összegű bérleti díjat fizetett, amelyet az új bérleti szerződés tartalmazott. Mindezen indokokkal megállapította, hogy a felek között bérleti jogviszony áll fenn, az alperes nem köteles a

perbeli bérlemény kiürítésére, és alaptalan a használati díj iránti felperesi követelés, mivel az alperes 2006. október hónapra a bérleti díjat megfizette.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítéletet megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy a város, ... utca, ... szám alatti ingatlant kiürítve 60 nap alatt adja a felperes birtokába. Kötelezte továbbá az alperest 512.508 forint, valamint ezen összeg 2006. október 20. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére is. A másodfokú bíróság az alperes perbeli védekezésével összefüggésben megállapította, hogy a felperes törvényes felmondás jogával élt, amikor a helyiségbérleti szerződést az Ltv. 43.§ (1) bekezdése alapján felmondta. A felperes 2005. június 30-án aláírás nélküli szerződéspéldányt küldött az alperesnek, amellyel az alperest hívta fel ajánlat megtételére. Azzal, hogy az alperes elsőként írta alá ezt a szerződést, ő tett ajánlatot a szerződéskötésre a felperesnek. A felperes a szerződést nem írta alá, tehát az alperes ajánlatát nem fogadta el. Ezért a peres felek között nem jött létre helyiségbérleti szerződés. Az 1998. augusztus 5-én megkötött helyiségbérleti szerződés pedig a felperes jogszerű felmondásával 2005. december 31. napján megszűnt. Ennek következtében az alperes köteles a helyiség kiürítésére, és tartozik a 2006. október hónapra járó megemelt összegű használati díj különbözettel.

A jogerős ítélet megváltoztatása és az első fokú ítélet helybenhagyása érdekében az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a felperes volt az, aki a belvárosi bérlők felé egy minden részében kidolgozott írásbeli ajánlatot tett. Az ezzel összefüggésben készült és az alperesnek küldött kísérlével egyértelműen a szerződés aláírásáról és visszaküldéséről szól. Hangsúlyozta, hogy a felperes az új bérleti szerződésre hivatkozással emelte fel az aktuális bérleti díjat, írta elő az óvadékot és egészítette ki azt a bérleti díj emelésével egyidejűleg. **XY** felperesi irodavezető vallotta, hogy az alperes által csatolt szerződéssel azonos tartalmú úgynevezett blanketta-szerződéseket küldtek a bérlőknek. A megyei bíróság által kiegészített tényállás, miszerint az alperes által aláírt szerződés az alperes ajánlatának minősül, ellentmond a bizonyítási anyagnak. Téves tehát a bíróság azon következtetése is, hogy a peres felek között nem jött létre a bérleti szerződés.

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 megalapozott.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban elsősorban azt vizsgálta, tartalmazott-e jogsértést a jogerős ítéletnek az a megállapítása, miszerint a szerződéskötésre az ajánlatot az alperes tette.

Ebben a kérdésben való vizsgálódás eredményeként a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet álláspontja téves.

A bérleti jogviszony felmondását követően a felperes a ... keretében tett javaslatot az alperesnek az új bérleti szerződés megkötésére. A felperes volt, aki a kérdéses beruházás keretében a megkötendő bérleti szerződés tervezetét az interneten nyilvánosságra hozta, majd a 2005. június 23-i levelében nyugtázta, hogy az alperes mit fogad el és mit nem. Végül a június 30-i levelében értesítve az alperest arról, hogy az ügyletkötési szándékuk között nincs jelentős eltérés, a szerződés megkötése lehetővé válik, és megküldte az alperesnek a bérleti szerződéstervezetet aláírásra. Az ekkor hatályos Ltv. 2.§ (5) bekezdése - melyet az Ltv. 36.§ (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is alkalmazni kell - az önkormányzati tulajdonú helyiségekre a bérleti szerződést írásban kell megkötni. A Legfelsőbb Bíróság osztja a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy a Ptk. 218.§ (1) bekezdése értelmében a szerződés akkor minősül írásbafooglaltnak, ha legalább annak lényeges tartalma írásban kerül rögzítésre. Ha pedig a szerződés érvényességének feltétele az írásbafoglalás, a szerződéskötésre is csak írásban lehet ajánlatot tenni és csak írásban lehet az ajánlatot elfogadni. A felperes által az alperes részére 2005. június 30-án megküldött szerződési ajánlat írásba volt foglalva, mert bár a szerződés nem került aláírásra, de a felperes azt a nyilatkozatát, amellyel az okiratot küldte, aláírta. Az átirat szövegéből kétségtelen volt, hogy a szerződés érvényes létrejöttéhez más nem szükséges, mint az alperes aláírása, azaz egyetértésének kifejezése. Téves a másodfokú bíróságnak a felperesi kezdeményezésnek az ajánlat alperes részéről való megtételére vonatkozó értelmezése, mely merőben ellentétes a per irataival és a rendelkezésre álló peradatokkal. Ezért azt a Legfelsőbb Bíróság elvetette.

A Legfelsőbb Bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy a felperes által közölt 2005. június 30-i határidővel az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározta-e. A kísérőlevél szövegéből kitűnően a felperes a június 30-i dátumot az ajánlati kötöttsége idejét tartalmazó nyilatkozatnak tekintette. Az alperes képviselője június 30-ától július 4-ig külföldön tartózkodott, amit a felperes tudomására hozott, az aláírásban ekként akadályoztatva volt. A felperes 2005. július 5-ét követően mint az újabb, a 2005-ös bérleti szerződés bérbeadója viselkedett. Ezeket a tényeket értékelve a Legfelsőbb Bíróság azt az álláspontot foglalta el, hogy a felperes mint ajánlattevő a kötöttségének idejére vonatkozó

nyilatkozatát módosította, és ezért ajánlata távollevőnek tett ajánlatnak minősül, amelyre tekintettel az ajánlati kötöttség akkor szűnt meg, amikor az ajánlattevő a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. [Ptk. 211.§ (2) bekezdés] Ez az időpont pedig a felek által nem vitatottan 2005. július 5-e volt.

A fentiek következtében a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a bizonyítékok okszerűtlen értékelése következtében sérti a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltakat. Ezért a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a Pp. 275.§-ának (4) bekezdésének alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét hagyta helyben. A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes másodfokú eljárási költségének, továbbá a felülvizsgálati eljárásban lerótt eljárási illeték és megállapított ügyvédi munkadíj összegéből álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2009. február 18.

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

Sipos

a kiadmány hitelül:

tisztviselő