

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Bozsó és Tóth Ügyvédi Iroda (1126 Budapest, Böszörményi út 8., ügyintéző: dr. Bozsó Albert ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - dr. Juhász Miklós ügyvéd (1037 Budapest, Montevideo utca 2/c.) által képviselt I. **rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és Budafok-Tétény Budapest XXII. Kerület Önkormányzata (1221 Budapest, Városház tér 11.) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelensége iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. május 22. napján kelt 5.G.40.174/2007/13. számú ítélete ellen az alperesek által 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. rendű alperest 100.000 (százezer) forint, a II. rendű alperest 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltség 15 nap alatt, felperesnek való megfizetésére kötelezi.

A le nem rótt 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az I. rendű alperest a részére foglalóként kifizetett 10.300.000 forint, a II. rendű alperest 34.747.000 forint megfizetésére kérte kötelezni. Késedelmi kamatot mindkét alperestől 2003. december 1. napjától igényelt a törvényes mértékben. Perköltségként a pertárgy érték 5 %-a + áfa összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Keresete elsődleges jogalapjaként arra hivatkozott, hogy a felperes és az I. rendű alperes által kötött helyiségbérleti szerződések érvényes megbízási szerződés hiányában olyan nem létező szerződések, amelyre a semmisség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Álláspontja szerint az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdése folytán a megkötött

szerződésekre is alkalmazni kell az Ltv. 2. §-ának (5) bekezdését, amely szerint az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre kötött bérleti szerződések érvényességéhez írásbeli alak szükséges. Ha a helyiségbérleti szerződést nem a tulajdonos köti meg, akkor a Ptk. 474. §-ának (3) bekezdése folytán a szerződés érvényességéhez a tulajdonostól származó írásbeli meghatalmazással vagy megbízási szerződéssel kell rendelkeznie. Az I. rendű alperes ilyen megbízási szerződés esetén sem kötheti meg azonban a helyiségbérleti szerződést a saját nevében, mert ehhez bizományosi szerződésre lenne szükség. A felperes által kötött szerződések bérbeadóként az I. rendű alperest jelölik meg, de a szerződésekhez írásbeli meghatalmazás, vagy megbízási nem kapcsolódik. Az I. rendű alperes a 39/2000. (XII. 28.) ÖK rendeletre sem alapozhatja szerződéskötési jogosultságát, mert a rendelet nem határozza meg a megbízási terjedelmét, így nem jogosította fel az I. rendű alperest arra, hogy bérbeadóként szerződjön. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 80. §-ának (1) bekezdése nem is teszi lehetővé a bérbeadói jogok komplex átruházását, ezért az önkormányzat rendelete nem felel meg a Ptk. 474. §-a által megkívánt követelményeknek. A 2002. május 24-én kötött megbízási szerződés igazolja, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult saját nevében szerződést kötni, a megbízási ugyanis csak előszerződés megkötésére vonatkozik, és bizományosi felhatalmazást nem is tartalmaz. Érvényes megbízási hiányában álláspontja szerint a bérleti szerződések nem jöttek létre, amelyre a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében szabályozott jogkövetkezmény alkalmazását kérte.

Másodlagosan - ha a bíróság a szerződéseket érvényesen létrejött szerződéseknek találná - kereseti kérelmét arra alapozta, hogy a Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése szerint a szerződés megszűnése esetén a már teljesített pénzbeli szolgáltatás visszajár, ha a megszűnéskor a pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette. Álláspontja szerint az F05., F16. és F17. számú helyiségcsoportra kötött szerződések a 6/a. pont alapján 2003. augusztus 30. napján, az F18. helyiségcsoportra kötött szerződés 2003. szeptember 15. napján minden további jogcselekmény nélkül megszűntek. A perbeli szerződések még hatályba sem léptek, amely önmagában igazolja, hogy a pénzbeli szolgáltatással szemben nincs ellenszolgáltatás. A pénzbeli szolgáltatás visszafizetésére vonatkozó kötelezettség érvényesen nem zárható ki, mert az jogszabályba, illetve a jóerkölcsbe ütközik. A 6./b pont a jogvesztés kikötéséhez (Ptk. 250. §) hasonló szankciót tartalmaz, de az nem vonatkozhat a szolgáltatásra, csak valamely kedvezmény vagy egyes járulékos jog elvesztésére. A teljes vételár elvesztésének kikötése a jóerkölcsbe is ütközik, mert szolgáltatás nélkül kívánja megtartani a felperes pénzbeli szolgáltatását. A szolgáltatás hiányát igazolja, hogy az alperesek a perbeli helyiségcsoportokat másnak kiadták, így a felperes értékesíthető bérleti jogot nem szerzett. A foglalóként megfizetett összegek nem minősülnek foglalónak, mert azt nem a szerződéskötéskor fizette meg a felperes, és nem a jogosult II. rendű alperes számlájára. Ezért a foglalóként kifizetett összeget az I. rendű alperes köteles visszafizetni.

Az alperesek a felperes keresetének elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérték. Az volt az álláspontjuk, hogy a perbeli szerződések

érvényesen létrejöttek, mert az I. rendű alperesnek a 39/2000. (XII. 28.) ÖK rendelet alapján volt jogosultsága arra, hogy a II. rendű alperes tulajdonát képező lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogkörének gyakorlójaként a szerződéseket aláírja. Ezt meghaladóan a 2002. május 21. és 24. napján kötött megbízási szerződések is feljogosították az I. rendű alperest arra, hogy a II. rendű alperes javára helyiségbérleti szerződéseket kössön. Ezt támasztja alá, hogy a felperes is az I. rendű alperesnek tett a szerződés megkötésére ajánlatot. A helyiségek diszponibilis állapotban történő határidőn túli átadása nem releváns, mert az átalakításra vonatkozó határidő meghosszabbodott. A szerződések ezért nem a felperes által megjelölt időpontban szűntek meg, a megszűnésre a felperesnek felróható okból került sor. A szerződések hatályba léptek, mert a felek ráutaló magatartással a teljesítési határidőt meghosszabbították. Erre azért volt lehetőségük, mert ezt nem tekintették a szerződés lényeges elemének. A szerződések ráutaló magatartással történt módosítását igazolja, hogy a felperes a bérleti jog ellenértékét túlnyomórészt megfizette, a helyiségeket birtokba vette, az átalakítást megkezdte. A szerződés 8/c. pontjában meghatározott feltétel a perbeli esetben nem következett be, ezért a felperes a bérleti jog értékének megfizetett részét nem követelheti vissza. A Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése azért sem alkalmazható, mert ez a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozik. A Ptk. szabályai egyébként is diszpozitív szabályok, amelytől a felek közös megegyezéssel eltérhetnek. A szerződések felmondásával a felperes ezért elvesztette azt a jogát, hogy a bérleti joggal rendelkezzen, ezért a bérbeadó jogosult volt a helyiségeket bérbe adni.

A II. rendű alperes viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 2.375.136 forint és 690.000 forint után 2004. június 1. napjától, 764.883 forint után 2004. július 1. napjától, 920.160 forint után 2004. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Álláspontja szerint a felperes szerződésszegése következtében arra kényszerült, hogy szerkezetkész állapotban adja bérbe a helyiségeket, így a bérlők alakították azt ki használatra alkalmas állapotúra. A bérlők költségeiket a bérleti díjba beszámíthatták, amely bevétel kiesés a felperes szerződésszegésének következménye.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte 3.750.000 forintos igényének beszámítására figyelemmel, amely az általa elvégzett kémény és szellőztető rendszer kiépítésének költsége.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest 10.300.000 forint, a II. rendű alperest 34.747.000 forint és ezen összegek után 2003. december 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11%-os, 2005. január 1. napjától a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napos érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékű kamata 15 napon belüli megfizetésére kötelezte. A II. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2.702.820 forint perköltséget. Az I. rendű alperest 282.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a

további 618.000 forint kereseti és 142.500 forint viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság indokolása szerint az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdése szerint a felperes és az I. rendű alperes között nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére irányuló szerződés jött létre. Az Üzletházban lévő F05., F16., F17. és F18. számú, a II. rendű alperes tulajdonában álló helyiségekre kötött szerződéseket az Ltv. 2. §-ának (5) bekezdése szerint írásba kellett foglalni. Az I. rendű alperes a szerződéseket saját nevében, bérbeadóként kötötte meg. A II. rendű alperes 2002. május 21-én kötött megbízási szerződéssel az I. rendű alperest bízta meg a Budafok Városközpont I. ütemének az ún. 9. számú tömbbel kapcsolatos projekt teljes körű lebonyolításával. A szerződés 12.1. pontja szerint az I. rendű alperes csak külön szerződés alapján jogosult a beruházás keretében megépülő helyiségek későbbi bérlőivel - a II. rendű alperes jóváhagyása mellett - előzetes megállapodásokat kötni. Ez a külön megállapodás az alperesek által 2002. május 24. napján kötött megbízási szerződés, amelyben a II. rendű alperes megbízta az I. rendű alperest azzal is, hogy a Budafok Városközpontban épülő üzletek hasznosítására a II. rendű alperes nevében és megbízásából előbérleti szerződést kössön. A szerződés 5. pontja szerint a beruházás befejezésével, illetve a használatbavételi engedély kiadásával egyidejűleg köthette meg az I. rendű alperes a bérlőkkel a végleges bérleti szerződést. A felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályait rendelték alkalmazni. A Ptk. 513. §-ának (2) bekezdése alapján a bizományi szerződésekre is alkalmazandó a Ptk. 474. §-ának (3) bekezdése szerint, ha a megbízás teljesítéséhez szerződés kötésére van szükség, a megbízáshoz olyan alakszerűség szükséges, amelyet a megkötendő szerződésre a jogszabály előír. Ahhoz, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanok hasznosítására szerződést tudjon kötni, a megbízási szerződést, illetve a bizományi szerződést írásba kellett foglalni. Az alperesek között létre is jött írásban megbízási szerződés, amely azonban csak arra jogosította fel az I. rendű alperest, hogy a II. rendű alperes képviselőjeként eljárva előbérleti szerződést kössön, arra az I. rendű alperes nem volt jogosult, hogy a saját nevében bérbeadóként a felperessel bérleti szerződést kössön. A 39/2000. (XII. 28.) ÖK rendelet 2. §-ának (1) bekezdés b) pontja ugyan a II. rendű alperes tulajdonában és vagyonkezelésében álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásával és bérbeadói kötelezettségek teljesítésével bízta meg az I. rendű alperest, de ez nem terjed ki a perbeli üzlethelyiségekre, hiszen azok a megbízáskor nem is léteztek, illetve a bérbeadás útján történő hasznosításról az alperesek külön megbízási szerződést kötöttek. Az I. rendű alperes a perbeli helyiségeknek nem volt tulajdonosa, és a II. rendű alperestől olyan felhatalmazással sem rendelkezett, amely alapján a perbeli helyiségeket bérbe adhatta volna, illetve a helyiségek bérleti jogát értékesíthette volna, ezért az I. rendű alperes lehetetlen szolgáltatás teljesítésére vállalt kötelezettséget.

A bérleti szerződések bérleti jog ellenértéke elvesztésére vonatkozó rendelkezése a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján is érvénytelen. Nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik az, hogy a felperes több millió forintot köteles bérleti jog ellenértéke címén kifizetni, amelyért cserébe - a szerződések megszűnése miatt - semmilyen

ellenszolgáltatást nem kap. Ezért a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtti helyzetet kell visszaállítani, az alperesek kötelesek visszafizetni azokat a pénzüsségeket, amelyhez az érvénytelen szerződés alapján jutottak. A késedelmi kamatról a Ptk. 301. §-ának (1), illetve 2005. január 1. napjától a Ptk. 301/A. §-ának (1) bekezdése alapján határozott.

A II. rendű alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság alaptalannak találta, mert a felperes számlákkal igazolta, hogy a követelést meghaladó költsége merült fel az érvénytelen bérleti szerződések alapján végzett kémény és szellőző építési költségeként, így azt megalapozottan számíthatta be a II. rendű alperes követelésébe. A bérleti szerződések érvénytelensége miatt a II. rendű alperes ugyanis nem hivatkozhat arra, hogy a beépített berendezések és anyagok tulajdonjogát térítésmentesen megszerezte, így azok megtérítését a felperes jogalap nélküli gazdagodás címén sem követelheti. A felperes egyébként a szerződések érvénytelensége folytán szerződésszegést nem is valósíthatott meg azáltal, hogy a helyiségeket nem alakította ki a használatbavételi engedély kiadásához szükséges állapotúra. Mivel pedig a bérleti szerződések a felperes és az I. rendű alperes között jöttek létre, azért a II. rendű alperes szerződésszegés címén igény érvényesítésére nem is jogosult.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek fellebbeztek, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását és perköltségük megtérítését kérték. A II. rendű alperes viszontkeresete szerint kérte marasztalni a felperest.

Az alperesek kérték az elsőfokú bíróság ítéletének kiegészítését azzal, hogy a felperes a perbeli F05., F16., F17. és F18. számú helyiségeket birtokba vette a bérbeadó I. rendű alperestől, az utóbbi három helyiséget egybe nyitotta, azokban építési munkákat folytatott, vagyis a bérlőt megillető jogokat gyakorolta.

Álláspontja szerint a perbeli szerződések érvénytelenségét az elsőfokú bíróság a Ptk. 227. §-a alapján állapította meg, bár erre a jogszabályhelyre érvénytelenségi okként nem hivatkozott. Mindez felveti a kereseti kérelmen történt túlterjeszkedés kérdését. A lehetetlen szolgáltatásra vállalt kötelezettség megállapításának ellentmond, hogy a felek a szerződést ténylegesen teljesítették, így annak teljesítése nem volt lehetetlen. Amennyiben az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a megbízási szerződésen az I. rendű alperes túlterjeszkedett, úgy a Ptk. 221-222. §-ai szerinti álképviselőt szabályait kellett volna alkalmazni. Az pedig nyilvánvaló, hogy a II. rendű alperes a maga részéről az I. rendű alperes eljárását jóváhagyta, ebből következően az érvénytelenség következményeit levonni nem lehet. Az elsőfokú bíróság egyébként az önkormányzati rendelet és a megbízási szerződés egymáshoz való viszonyát is tévesen értelmezte. Az önkormányzati rendelet általános jelleggel hatalmazta fel az I. rendű alperest a bérbeadói jogkör gyakorlásával, az egyedi szerződések ezt pontosítják, illetve kiegészítik. Mindezek alapján megállapítható, hogy az I. rendű alperes jogosult volt arra, hogy a perbeli bérleti szerződéseket megkösse.

A jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenség kapcsán az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság tévedett akkor, amikor azt állapította meg, hogy a felperes a

pénzbeli szolgáltatásáért ellenszolgáltatást nem kapott, a bérleti jogot ugyanis megvásárolta, csak így válhatott az üzletház bérelőjévé. A felperes maga adta elő, hogy a perbeli szerződés az ő fizetési késedelme miatt nem lépett hatályba, vagyis saját felróható magatartása miatt nem gyakorolhatta a bérleti jog értékesítésének jogát.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperesek egyetemleges kötelezését kérte az elsőfokú eljárásban megítélt munkadíj 50 %-ának megfizetésére. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érvelését annak kiemelésével, hogy a szerződések két okból is érvénytelenek. Egyfelől a bérbeadói oldalon a bérleti szerződéseket nem az a jogalany kötötte meg, aki erre jogosult, másfelől aki megkötötte, az nem olyan szerződést kötött, mint amire a meghatalmazása szólt. A megbízás alakszerűségének hiányára vonatkozó felperesi álláspontot az elsőfokú bíróság elfogadta, így nincs jelentősége a Ptk. 227. §-ára történt alperesi hivatkozásnak. Álláspontja szerint az álképviselőre vonatkozó szabályok alkalmazása a perbeli esetben nem lehetséges, mert a felperes az alaki hiányosságokra alapította a keresetét és ezek az alaki hiányosságok később sem pótolhatók. A jóerkölcsbe ütközés megállapításának nincs jelentősége, mert az elsőfokú bíróság az egész szerződés érvénytelenségét állapította meg.

A II. rendű alperes viszontkeresetét megalapozatlannak minősítette a felperes beszámítási kifogására figyelemmel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperesek fellebbezése - a tényállás kiegészítését kivéve - alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállást a Fővárosi Ítéltábla azzal egészíti ki, hogy a felperes 2003. augusztus 12-én a perbeli helyiségeket birtokba vette, azokban építési átalakítási munkákat végzett.

A kiegészített tényállás mellett is a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, annak jogi indokait azonban nem osztotta. A fellebbezés elbírálása során azonban csak azokra a kérdésekre kellett választ adni, amelyek a perben vitások voltak.

Elsődlegesen arra kellett választ adni, hogy kik között jött létre 2003. április 7-én és 2003. május 19-én a perbeli négy helyiségbérleti szerződés. Az I. rendű alperes ugyanis egyszer arra hivatkozott, hogy a perbeli bérleti szerződések a felperes és a II. rendű alperes között jöttek létre, az I. rendű alperes csak képviselőként járt el (22. jegyzőkönyv, 23. beadvány), míg a per második szakaszában már arra hivatkozott, hogy a szerződéseket a II. rendű alperestől kapott felhatalmazás alapján saját nevében kötötte meg. A II. rendű alperes nyilatkozatát sem lehet egyértelműnek tekinteni, mert csak arra nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes jogosult volt a szerződés megkötésére, de arra nem, hogy képviselőként, vagy bizományosként a saját nevében. A II. rendű alperes által saját nevében érvényesített

szerződésszegésből eredő kárigény viszont arra utal, hogy saját magát tekinti szerződő félnek, akinek a képviselőjében járt el az I. rendű alperes. A felperes és az elsőfokú bíróság is a szerződéseket úgy értelmezte, hogy azokat az I. rendű alperes saját nevében bizományosként kötötte meg. Az elsőfokú bíróság abban helyesen foglalt állást, hogy a perbeli szerződések érvényességéhez a bérleti szerződések írásba foglalására szükség volt. Ha a szerződés érvényességét a jogszabály írásbeli alakhoz köti, akkor a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni (Ptk. 218. § (1) bekezdés). Mindez azt jelenti, hogy az írásba foglalt szerződésből egyértelműen ki kell derülnie, hogy kik a szerződést kötő felek, jelen esetben annak, ki az eladó és a vevő, illetve a bérbeadó és a bérlő. A szerződést kötő felek személye nem lehet a szerződés értelmezésének kérdése. A perbeli közjegyzői okiratok bevezető része azt tartalmazza, hogy a II. rendű alperes, mint ügyfél megbízása alapján eljáró I. rendű alperes, mint a II. rendű alperes tulajdonában, és kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadói jogkörének gyakorlója képviselőjében dr. **K. B. Z.** köti a szerződést. Ugyanilyen ellentmondásosan határozza meg a helyiségbérleti szerződést kötő bérbeadó személyét a közjegyzői okirat a 2. oldalon. E meghatározás első fele arra utal, hogy a szerződő fél a II. rendű alperes, akinek képviselőjében az I. rendű alperes jár el, míg a meghatározás második fele szerint a bérbeadó a II. rendű alperes saját személyében. Az írásba foglalt szerződés alapján ezért egyértelműen nem állapítható meg kétséget kizáróan, hogy kik között jöttek létre a perbeli szerződések. A Ptk. 205. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződés létrejöttéhez a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata szükséges. Ha viszont a bérbeadó személye az írásba foglalt szerződés alapján bizonytalan - amit bizonyít az alperesek változó, illetve egymásnak ellentmondó nyilatkozata is - akkor a perbeli szerződések nem jöttek létre. A szerződések létrejöttének hiányában viszont a felperes keresete a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján alapos, mert létre sem jött szerződések alapján az alperesek nem tarthatják meg a felperestől kapott pénzbeli szolgáltatást. Egyben ez azt is jelenti, hogy a II. rendű alperes viszontkeresete alaptalan, mert fogalmilag kizárt, hogy létre sem jött szerződések esetén szerződésszegésből eredő igényt lehessen érvényesíteni. Mindezekre figyelemmel pedig az elsőfokú bíróság érdemi döntése megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az ítéleti döntés releváns indoka mellett kitér arra is, hogy ha a szerződés létrejöttét meg lehetne állapítani, a felperes keresete akkor is megalapozott lenne.

Létrejött szerződés esetén ugyanis a szerződés érvényességét kellene vizsgálni. E körben kiemeli, hogy a perbeli szerződések mindegyike egy okiratban két szerződést tartalmaz. Részben adásvételi szerződést a bérleti jog értékesítésére, amire a Ptk. 365. §-át kell alkalmazni, részben pedig az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdése szerinti helyiségbérleti szerződést. Ha azt lehetett volna megállapítani, amit az elsőfokú bíróság megállapított, hogy a perbeli szerződéseket az I. rendű alperes kötötte meg saját nevében, de a II. rendű alperes javára, akkor az I. rendű alperes bizományosként járt el a szerződés megkötésénél. A II. rendű alperes és az I. rendű alperes közötti bizományi szerződésnek a hiánya viszont nem okozhatja a perbeli szerződések semmisségét, ezen okból nem lehet az I. rendű alperes által kötött szerződést lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződésnek tekinteni. A Ptk.

369. §-a és a Ptk. 424. §-ának (2) bekezdése alapján jogszavatossági kérdés az, hogy az I. rendű alperes képes-e az átruházott jogot biztosítani. Ha a teljesítésre nem képes, az a szerződésszegés jogkövetkezményével és nem a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményével jár. Jogszavatossági probléma azonban nem merült fel, mert az I. rendű alperes a helyiségeket birtokba adta.

Ha az I. rendű alperes nem a saját nevében, hanem a II. rendű alperes képviseletében kötötte meg a szerződést, ehhez írásbeli meghatalmazásra volt szüksége, amellyel a 2002. május 24-én kelt szerződés folytán rendelkezett, és a meghatalmazás terjedelmét nem is lépte túl. Amennyiben a meghatalmazás terjedelmét túllépte volna, akkor álképviselőként járt volna el és a szerződés létrejötté a II. rendű alperes jóváhagyásától függött volna a Ptk. 221. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel. Az megfelel a valóságnak, hogy a II. rendű alperes jóváhagyásának írásban kellett volna megtörténnie. Ezért azt kellett volna vizsgálni, hogy a per előtt, vagy a per alatt a II. rendű alperes írásban az I. rendű alperes eljárását jóváhagyta-e. Arra a II. rendű alperes helytállóan hivatkozott, hogy a perben tett II. rendű alperesi nyilatkozatok az I. rendű alperes eljárásának utólagos jóváhagyását jelentik. Erre figyelemmel a perbeli szerződéseket nem lehetett volna érvénytelennek minősíteni, és azt kellett volna vizsgálni, hogy a perbeli szerződések hatályba léptek-e a felperes határidőn túli fizetésére figyelemmel. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint létrejött és érvényes szerződések esetén azt kellett volna megállapítani, hogy a szerződést kötő felek ráutaló magatartással a Ptk. 240. §-a alapján a perbeli szerződéseket módosították. Az I. rendű alperes ugyanis a 2003. július 31-én kelt levelében az F05. és F18. helyiségcsoportok átadásának bejelentésével egyidejűleg felhívta a felperest az F16. és F17. helyiségcsoportokra vonatkozó bérleti jog ellenértékéből származó hátralék befizetésére. Ennek elmulasztása esetére kilátásba helyezte a helyiségcsoportra vonatkozóan a szerződés hatályba lépésének és a birtokba adásnak az elmaradását, de a felperes által sem vitatottan e helyiségek birtokba adása is megtörtént. A szerződés módosítása ráutaló magatartással azért történhetett meg érvényesen, mert ez a módosítás nem érintette a szerződés lényeges tartalmát (Ptk. 218. § (1) bekezdés). Erre figyelemmel az is megállapítható, hogy a szerződések hatálybalépése megtörtént.

A felperes arra viszont megalapozottan hivatkozott, hogy a szerződések megszűntek, a megszűnés pedig a felek közös megegyezésével történt. A szerződés a felperes számára egyoldalú elállási jogot nem biztosított, a felmondás jogát pedig a felek 10 évre kizárták. Erre figyelemmel a felperes 2003. szeptember 8-án kelt bejelentését csak a szerződés felbontására vonatkozó ajánlatként lehet értelmezni, amit 2003. szeptember 12-én kelt válaszában az I. rendű alperes elfogadott, hiszen az eredeti állapot helyreállítására hívta fel a felperest, úgy értelmezve a felperes nyilatkozatát, hogy az az F18. helyiségre is vonatkozott, mivel a helyiségek egybenyitását a felperes már korábban elvégezte. A felperes az I. rendű alperes ezen értelmezését szeptember 25-én kelt nyilatkozatával megerősítette. Ezzel a szerződések a Ptk. 319. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján akkor is megszűntek volna, ha a létrejöttük megállapítható lett volna. A Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján pedig a felperes pénzbeli szolgáltatása visszajár. A



felek közötti szerződések 6/c. pontja a szerződés megszűnésének esetére a bérleti jog ellenértékének visszafizetését kizárta. Ezt azonban csak arra az esetre tehette volna, ha a pénzbeli szolgáltatásért valóban ellenszolgáltatást nyújt. A szerződés értelmezése alapján viszont az állapítható meg, hogy a felperes ellenszolgáltatást az általa kifizetett pénzbeli szolgáltatásért nem kapott. A 39/2000. (XII. 28.) ÖK rendelet 40. §-ának (1) bekezdés a) pontja szerint az új bérlőnek a beköltözhető forgalmi érték 50%-át ekkor is meg kellett volna fizetnie a II. rendű alperesnek, ha azt a felperestől szerzi meg. A felek által kötött szerződés 6/d. pontja szerint is az új bérlőnek meg kellett volna fizetnie az átadáskori forgalmi érték 50 %-át. Ebbe beszámíthatta volna: „az átadó bérlő által a szerződés megkötésekor bérleti jog ellenértéket, amelyet csökkenteni kell a szerződéskötéstől az átadás időpontjáig eltelt évek számának és a kifizetett bérleti jog ellenértéke 1/25 részének szorzatával”. Mindez azt jelenti, hogy a felperes és a következő új bérlő a forgalmi érték 100 %-át fizette volna meg. Az új bérlő a díjat csökkenthette volna a felperes által fizetett összeg meghatározott részével, de egy éven belüli eladás esetén a csökkentés 0. Erre figyelemmel a felperes csak látszólag szerzett volna bérleti jogot, mert annak forgalmi értéke nincs. Az I. rendű alperes azt vállalta, hogy a felperesnek vagyoni értékű jogot ad, de nem nyújtott értékelhető ellenszolgáltatást, ezért a visszterhesség vélelme alapján az ellenszolgáltatást nem tarthatja meg. A szabályozás diszpozitív jellege azt ugyanis nem eredményezheti, hogy a visszterhes szerződés ingyenes szerződéssé váljon.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek a marasztalási összeget az alperesek között megosztó rendelkezését, mert ezt a fellebbezésükben az alperesek nem kifogásolták.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes viszontkeresetét megalapozottan utasította el, mert a szerződés létrejöttének hiányában szerződésszegésre alapított igény nem érvényesíthető. A szerződés megszűnése után a megszűnt szerződés nemteljesítése miatt felmerülő költségek érvényesítésére sincs lehetőség.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján - eltérő indokok alapján - helybenhagyta.

Az alperesek pervesztesek lettek, így a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes másodfokú perköltségét megfizetni. A felperes ügyvédi munkadíját a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel, de (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben állapította meg, a másodfokú eljárás munkaidő igényére figyelemmel. A munkadíj összegét az alperesek között a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján érdekeltségük arányában osztotta meg.

A le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén és 14. §-án alapul.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.  
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.  
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: