

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla dr. Radványi Ákos ügyvéd által képviselt **felperesnek** az **alperes** ellen **15.139.560,- Ft megfizetése** iránt indult perében a Győr - Moson - Sopron Megyei Bíróság 2008. május 15. napján kelt P.20.377/2006/54. sorszámu ítélete ellen a felperes 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben, és akként változtatja meg, hogy a szerződéseket 2006. július 19-éig nyilvánítja hatályossá.

Az alperes által a felperes részére fizetendő marasztalási összeget 12.139.560,- (Tizenkettőmillió-egyszázharminckilencezer-ötszázhatvan) Ft-ra és kamataira, a felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 600.000,- (Hatszázezer) Ft-ra felemeli.

A felperesnek az állam javára fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 180.000,- (Egyszáznyolcvanezer) Ft-ra leszállítja, míg az alperes által az államnak fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 720.000,- (Hétszázhuszezer) Ft-ra emeli fel.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 997.800,- (Kilencszázkilencvenhétezer-nyolcszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes és az alperes között 2002. január 29-én a **Helység 1, ...** szám alatti ingatlanra kötött bérleti szerződés és használati megállapodás érvénytelen. A szerződéseket 2003. szeptember 30-ig a bíróság hatályossá nyilvánította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 466.508,- Ft-ot és ennek 2003. november 5-étől járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg 30.000,- Ft perköltséget a felperesnek, 27.800,- Ft feljegyzett illetéket pedig az államnak. A felperest az állam javára 872.200,- Ft feljegyzett illeték megfizetésére kötelezte.

Határozata indokolásában megállapította, hogy 2002-ben a felperes volt a bérelője a **Helység 1** Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló **Helység 1, ...** szám alatti

ingatlanok. A peres felek 2002. január 29-én bérlőtársi szerződést kötöttek, a hatálybalépés feltételeként a bérlő hozzájárulását rögzítették. Ugyanezen a napon a felek használati megállapodást is kötöttek, eszerint a perbeli bérleményt, az ún. Rondella Vendéglőt 2002. február 1-jétől kizárólagosan az alperes fogja használni. Az alperes vállalta, hogy a bérlemény kizárólagos használatáért 2003. július 1-jétől havi 100.000,- Ft + ÁFA használati díjat fizet a felperesnek. Ezen kívül az alperesnek kell megfizetni a felperes felé azt a bérleti díjat, amelyet az önkormányzat a felperesnek számláz ki és köteles viselni a bérlemény használatával kapcsolatos közüzemi költségeket is. A szerződés értelmében a felperes külön eszközhasználati díjat volt jogosult kiszámlázni az ingatlanban lévő vagyontárgyak tekintetében. A felek mindkét megállapodást határozatlan időre kötötték.

A bíróság megállapítása szerint a bérleti díj és helyiséghasználati díjfizetési kötelezettségének az alperes nem tett maradéktalanul eleget.

Megállapította azt is, hogy az ingatlan tulajdonosa 2004. április 30-án keresetet terjesztett elő jelen per felperesével szemben, kérve a bérlemény kiürítésére és birtokba adására kötelezését. Az alperes perbevonását követően a Soproni Városi Bíróság P.20.499/2004/20. számú ítéletében kötelezte a jelen per feleit, hogy 30 napon belül bocsássák az ingatlant az önkormányzat birtokába. Ítélete indokolásában a bíróság kitért arra, hogy a felperes nem tett eleget az önkormányzat felé fennálló bérleti díjfizetési kötelezettségének, ezért a tulajdonos jogszerűen mondta fel 2003. szeptember 30. napjára a bérleti szerződést. A felperes és az alperes között kötött bérlőtársi szerződés, illetőleg használati megállapodás ugyanakkor az önkormányzatnál jóváhagyásra nem került, így a jelen per alperese az ingatlanban csupán jogcím nélküli használó lehet. A Győr-Moson-Sopron megyei Bíróság 1.Pf.20.268/2006/5. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az elsőfokú ítéleti tényállás szerint az önkormányzat a felperessel szemben végrehajtási eljárást indított a hátralékos bérleti díj megfizetése iránt, 2006. július 19-én pedig helyiségbérleti szerződést kötött az ingatlanra az alperessel. A szerződésben úgy rendelkeztek a felek, hogy a 3 millió Ft bérleti díjhátralék rendezése a szerződés hatálybalépésének előfeltétele.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy az 1993. évi LXXVII. (továbbiakban Ltv.) 2. § (5) bekezdése szerint a lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A 36. § (1) bekezdés alapján írásbeli szerződés szükséges a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megkötéséhez is. A 4. § (2) bekezdés lehetővé teszi a bérlőtársi jogviszony létesítését, ha abban a bérbeadó, a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodik. Önkormányzati lakás esetében a bérlőtársi szerződésnek meg kell felelnie az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeknek (Ltv. 4. § (3) bekezdés). A törvény 42. § (1) bekezdése szerint helyiségbérlet esetén a bérlő a bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával átruházhatja, a bérleti jogot ugyanilyen hozzájárulással elcserélheti, illetőleg a helyiséget albérletbe adhatja, az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A bíróság kiemelte, hogy **Helység 1** Város Önkormányzatának 20/2006. (VI. 1.) Rendelete szerint az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre önálló bérlet esetén utólag is létesíthető bérlőtársi jogviszony és a meglévő bérlőtársakhoz is csatlakozhat újabb bérlőtárs,

az 56. § (1) bekezdés pedig lehetővé teszi az albérletbe adást is a helyiség alapterületének legfeljebb 10 %-ára vonatkozóan.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a megyei bíróság úgy foglalt állást, hogy a felek közötti bérlőtársi megállapodás semmis, hisz létrejöttéhez a bérbeadó és a bérlőtárs írásbeli megállapodására lett volna szükség. A két szerződést együttesen értékelve megállapította a bíróság, hogy a felperes az alperesnek lényegében albérletbe adta a helyiséget. Az albérleti szerződés érvényességéhez ugyancsak a szerződés írásba foglalására lett volna szükség. Kifejtette, hogy a bérlőtársi szerződés és a használati megállapodás olyan egymásra tekintettel kötött szerződéseknek minősülnek, amelyeknek érvényessége, létrejötte egymástól függetlenül nem vizsgálható. Megállapította tehát, hogy a Ptk. 215. § (1) bekezdése szerint a felek közötti szerződések nem jöttek létre érvényesen, hisz ahhoz az önkormányzat nem járult hozzá, így a Ptk. 215. § (3) bekezdés alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Arra tekintettel, hogy a felek az önkormányzat hozzájárulása hiányában is úgy kezelték a bérleményt, hogy annak albérletbe adása megtörtént, a bíróság a perbeli szerződést a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján érvényessé nyilvánította, ugyanakkor kifejtette, hogy az érvényessé nyilvánítás nem terjedhet az ítélelhozatal időpontjáig, hisz a felperes és a bérbeadó 2006-ban újabb szerződést kötöttek, másrészt a városi bíróság jogerős ítélete alapján megállapítható, hogy a tulajdonos a bérleti szerződést 2003. szeptember 30-án jogszerűen felmondta. A bérleti szerződés jogszerű megszűnése megszünteti a bérlőtársi, illetőleg albérleti szerződést is.

Erre figyelemmel a bíróság 2003. szeptember 30-ig nyilvánította érvényessé a szerződést és ez alapján számolt el a felek között. E tekintetben kiemelte, hogy az alperes nem vitatta számszakilag a felperes elszámolását, és azt a felperesi előadást sem, hogy a számlákban megjelenő eszközhasználati díj lényegében a helyiségbérlet használati díjával azonos, mert külön eszközhasználati díjat a felperes nem kívánt érvényesíteni az alperessel szemben. A fentiekre figyelemmel a bíróság 2003. szeptember 30-áig 466.508,- Ft alperesi tartozás fennállását állapította meg. Álláspontja szerint a felperest 2003. szeptember 30-át követően használati díj nem illeti meg. Amennyiben az alperes jogcím nélküli használó, úgy ilyen irányú igényt az önkormányzat terjeszthetne elő vele szemben.

A bíróság az alperesi beruházásokra alapított igényét arra figyelemmel utasította el, hogy ezeket legfeljebb a tulajdonossal, vagyis az önkormányzattal szemben érvényesíthetné.

A felperes fellebbezésében tartalma szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperesi marasztalás összegének 15.139.560,- Ft-ra való felemelését kérte. A fellebbezés szerint a bérlőtársi szerződést az alperes benyújtotta a polgármesteri hivatalhoz, a polgármesteri hivatal az alperes nevére szóló működési engedély kiadásával hozzájárult a bérleti szerződés folytatásához, a bérlőtársi megállapodás semmisségére vonatkozó ítéleti megállapítás tehát nem helytálló.

Hangsúlyozta, hogy a felek között két önálló szerződés született. A használati szerződés olyan megállapodást tartalmaz, mely szerint egy későbbi időponttól volt köteles teljesíteni az alperes és használati díjat olyan tárgyakért volt köteles fizetni, amelyek nem az önkormányzat tulajdonát képezik.

Téves a bíróságnak azon megállapítása, hogy ezt követően a felperesnek semmilyen lehetősége nem volt arra, hogy akár érvényes, akár érvénytelen szerződés alapján használatot biztosítson az alperesnek. Az önkormányzat 2006. július 19-éig a felperesnek számlázta ki a bérleti díjat és rezsiköltséget, holott az alperes ezidáig is kizárólagosan használta az ingatlant. Az elszámolás ilyen esetben az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása alapján történhet csak meg, ellenkező esetben az alperes jogalap nélkül gazdagodna az önkormányzat felé meg nem fizetett bérleti díjjal és rezsiköltséggel. Ezt az összeget a felperesnek köteles megfizetni.

Az önkormányzat a felperessel szemben bérleti díj iránti igényt terjesztett elő, ezt a városi bíróság megítélte, túlnyomórészt végrehajtásra is került, így nem helytálló az a bírósági megállapítás, hogy 2003. szeptember 30-át követően az alperessel, mint jogcím nélküli használóval szemben csak az önkormányzat terjeszthet elő használati díj iránti igényt.

Az alperes Pf. 4. sorszám alatt benyújtott ellenkérelmében a fellebbezés elutasítását, és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyes döntést hozott, a **Helység 1** Megyei Jogú Város Önkormányzata a bérlőtársi szerződést nem hagyta jóvá, mert a felperesnek akkor is, és jelenleg is tartozik a bérleti díjjal, illetve rezsiköltséggel. A bérleti szerződés felmondása alapján a felperest 2003. szeptember 30. napját követően használati díj semmilyen jogcímen nem illeti meg.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, abból levont jogi következtetésével túlnyomórészt az ítéletábra is egyetért.

Helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a két megállapodás együtt valójában albérleti szerződésnek minősül (nem a szerződések elnevezése, hanem azok tartalma alapján minősítendő a felek jogviszonya). Nem alapos az a fellebbezési hivatkozás, miszerint a használati szerződés alapján az alperes olyan tárgyakért volt köteles használati díjat fizetni, amelyek nem az önkormányzat tulajdonát képezték. A felek egyező nyilatkozata alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ingóságokért használati díjat a felperes nem igényelt az alperestől (ilyen követelést a perben sem támasztott), tehát az alperes fizetési kötelezettsége ténylegesen csak az önkormányzati helyiség használata tekintetében állt fenn, a felperes tulajdonában lévő berendezési tárgyak használatára ingyenesen volt jogosult.

Ahogy arra az elsőfokú bíróság ítéletében rámutatott, az albérleti szerződés létrejöttéhez a bérbeadó írásbeli hozzájárulására lett volna szükség, ilyen azonban nem született.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 215. § (1) bekezdése alapján, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre.

A (3) bekezdés szerint beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

A (2) bekezdés alapján, ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az albérleti szerződés létre nem jöttnek minősül. A Ptk. fenti rendelkezései alapján a létre nem jött szerződésekre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni, a perbeli megállapodás tárgyából adódóan kizárólag a Ptk. 237.§ (2) bekezdésében foglalt hatályossá nyilvánítás és elszámolás lehetséges.

A megyei bíróság helyesen döntött abban a kérdésben is, hogy az alperes, és a "A" Zrt, mint a perbeli ingatlan üzemeltetője között 2006. július 19. napján létrejött szerződésre tekintettel nem lehetett a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítani a felek közötti szerződést.

Nem osztotta ugyanakkor az ítéletábra az ítéleti okfejtést, miszerint a hatályossá nyilvánítás csupán 2003. szeptember 30. napjáig, tehát a felperes bérleti jogviszonyának felmondás alapján történő megszüntetéséig terjedhet.

A Ptk. 237.§ (2) bekezdésének utolsó mondata szerinti elszámolást az érvénytelen szerződést kötő felek viszonyában kell megejteni, függetlenül attól, hogy a felek szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésére milyen ténybeli és jogi lehetőséget biztosít harmadik személyekkel szemben fennálló jogviszonyuk.

A peres felek viszonyában a felperes bérleti jogának megszűnése változást nem eredményezett, továbbra is a létre nem jött szerződés szabályozta keretek között jártak el egymással szemben. A bérbeadó önkormányzat továbbra is a felperesnek nyújtotta be a számlákat, a felperes pedig követelte az alperestől a bérleti díj, használati díj, és a rezsiköltség megfizetését. Minderre tekintettel a felek között létre nem jött szerződés hatályossá nyilvánítása a "A" Zrt. és az alperes közötti bérleti szerződés 2006. július 19. napján való létrejöttéig indokolt, mivel eddig az időpontig az alperes az ingatlan használatát ténylegesen a felperessel kötött megállapodásból származtatta.

A perbeli esetben az ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás az alperes általi ingatlanhasználatban nevesíthető. Visszatérítésére - jellegéből adódóan - nincs mód, a szolgáltatás felek által megállapított ellenértékének elszámolására van lehetőség.

Összességében a felperes által készített elszámolást az alperes az elsőfokú eljárásban sem vitatta, azzal szemben beszámítási kifogásokat terjesztett elő, melyek egy részét az elsőfokú bíróság helytállóan elutasította. Az elsőfokú bíróság tényállásában megállapította, hogy az alperes a "A" Zrt-vel történt szerződéskötését megelőzően, 2006. júniusában 3 millió forintot a felperes bérhátralékából megfizetett, az erre irányuló alperesi beszámítási kifogást azonban az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem vizsgálta, csak 2003. szeptember 30-ig számolt el a felek között.

Mindezek alapján a felperes által keresetlevelében 2005. december 31. napjáig előterjesztett követelés alapos, ugyanakkor az alperes által a szerződéskötés során a bérbeadónak teljesített

3 millió forint Ptk. 361.§ (1) bekezdése és a Ptk. 296.§ (1)-(2) bekezdései szerinti beszámításával csökkentendő.

A fentiekre tekintettel az ítélőtábla a Pp. 253.§ (2) bekezdésének második fordulata alapján az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit részben - az elsőfokú perköltségviseléssel kapcsolatos rendelkezésekre is kiterjedően - megváltoztatta.

A felperes túlnyomórészt pernyertes lett, ezért az ítélőtábla a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték megfizetésére pervesztessége 80%-os arányában az alperest kötelezte, míg a fennmaradó összeget a felperes köteles viselni, valamint kötelezte az alperest az ÁFÁ-t is magában foglaló 600.000,- Ft ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség felperes javára való megfizetésére. Ugyanezen jogszabályhely alapján az ítélőtábla kötelezte az alperest a felperes által lerótt 872.200,- Ft fellebbezési eljárási illetékből 697.800,- Ft, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásra az ÁFÁ-t is magában foglaló 300.000,- Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Győr, 2009. április 6. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: