

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Rózsa Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Fazekas Ágnes ügyvéd által képviselt I. rendű és a dr. Erdélyi János ügyvéd által képviselt II. rendű alperes ellen a személyesen eljáró I. rendű és a dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd által képviselt II. rendű felperesi beavatkozói perbenállása mellett bérleti díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 9.P.51.495/2007. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 2009. június 23-án 42.Pf.630.008/2009/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 28. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2010. február 18. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 50.000,- (ötvenezer) forint - az ÁFÁ-t is magába foglaló - , a II. r. alperesnek 10.000,- (tízezer) forint - az ÁFÁ-t is magába foglaló - felülvizsgálati perköltséget.

A felperes és a II. r. felperesi beavatkozó saját felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

Néhai ..X.. tulajdonát képezte az (ingatlannyilvántartás szerint) alatti üzlethelyiség. A néhai 2002. május 16-án bekövetkezett halála folytán az ingatlan tulajdonjogát a jelen per felperese, a felperesi beavatkozók továbbá a perben nem álló ..Y.. és ..Z.. szerezte meg.

A néhai és a II. rendű alperes között a perbeli üzlethelyiségre 2000. február 5-én öt év határozott időtartamra szóló bérleti szerződés jött létre. A szerződés 2. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a határozott idő lejártát megelőző harmadik hónap első napjáig kölcsönösen kötelesek nyilatkozni a bérleti jogviszony meghosszabbításáról. A szerződés 9. pontja szerint a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a bérleményt ingóságaitól kiürített állapotban a bérbeadó birtokába

adni azzal, hogy amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, a bérlemény jogcím nélküli használatának időtartamára a havi bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

A bérbeadó halálát követően a II. rendű alperes a Ügyvédi Irodával kötött letéti szerződés alapján a 2002. júniustól novemberig esedékes bérleti díjat, 2.747.756,- forintot ügyvédi letét útján teljesítette, amit az ügyvédi iroda a hagyatéki eljárásban kirendelt ügygondnoknak átutalt. A 2002. december havi 443.100,- forint bérleti díjat a II. rendű alperes közvetlenül az ügygondnoknak fizette ki.

A II. rendű alperes és a II. rendű felperesi beavatkozó között 2003. január 15-én létrejött megállapodás alapján a 2003. január, február havi bérleti díjat a II. rendű alperes a II. rendű beavatkozó kezeihez, a márciusra esedékes bérleti díjat ismét ügyvédi letét útján teljesítette.

2003. szeptember 9-én a perben nem álló ..Y.. és a II. rendű alperes között megállapodás jött létre, amely szerint ..Y.. a 2003. szeptember 10. napjára szóló felmondást tudomásul veszi. Rögzítették, hogy a bérleti szerződést mindaddig nem szüntetik meg, amíg a bérbeadó örökösei illetve ..Y.. az üzlethelyiségre újabb bérlőt nem talál. Megállapodtak abban is, hogy a II. rendű alperest 2003. szeptember 10. napjától díjfizetési kötelezettség nem terheli, továbbá a saját költségén felszereltetett légtechnikai berendezést nem szerelteti le, értékét a bérleti díjba beszámítja. Megállapodásuk szerint a II. rendű alperes a négy havi kauciót visszaveheti, továbbá az üzlethelyiséget nem üríti ki, kulcsait továbbra is birtokában tarthatja.

A 2003. szeptember 25-én kelt társasági szerződéssel megalakult az I. rendű alperes betéti társaság, kültagja a II. rendű alperes volt. A társasági szerződés 14. pontja rögzítette, hogy a II. rendű alperes mint kültag a társaság székhelyéül szolgáló ingatlanra érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik, a bérleti jog jogutódja az

Ltv. 41. § (2) bekezdése alapján a gazdasági társaság. Az I. r. alperes a helyiséget 2003. október 1. napján birtokba vette, a bérleti díjat előbb letétbe helyezés útján, majd az egyes tulajdonostársak részére arányosan teljesítette a 2003. október, november valamint a 2004. január, március és április hónapok kivételével.

A felperes többször módosított keresetében a II. rendű alperest a 2003. októberig felmerült 430.000,- forint hátralékos bérleti díj és kamatai, az alpereseket egyetemlegesen a 2003. október, november, 2004. január, március, április hónapra esedékes 430.000,- forint bérleti díj és kamatai, valamint 2005. március 10-től 2008. június hónapig a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj, 3.170.300 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 425.000,- forintot és az ítéletében megjelölt kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Indokai szerint a határozott időre létrejött bérleti szerződést a II. rendű alperes és ..Y.. közös megegyezéssel 2003. szeptember 9-én 2003. október 1.,

az I. rendű alperes cégbírósi bejegyzésének napjától megszüntették. A felek célja azt volt, hogy az I. rendű alperes folytathassa a bérleti jogviszonyt, a bérleti szerződés társaságba apportálása azonban nem történt meg. Kötelező írásbeli alak hiányában az I. rendű alperes és az örökösök között a bérleti jog átruházására sem került sor, ezért az I. rendű alperes nem vált a bérleti jogviszony alanyává. Így a bérleti szerződés 9. pontjának megfelelő kétszeres bérleti díjjal egyező használati díj fizetésére sem kötelezhető. Az I. rendű alperes 2003. október 1. napjától a helyiség jogcím nélküli használója és a bérleti díj összegének megfelelő használati díj fizetésére köteles. A 2003. évi két havi és 2004. évi három havi díj fizetését nem igazolta, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest havi 85.000,- forint használati díj figyelembevételével marasztalta. A II. rendű alperest illetően megállapította, hogy 2002. május hónaptól igazoltan megfizette a bérleti díjat. Teljesítésként elfogadta a bíróság a II. rendű beavatkozónak 2003. január és február hónapra teljesített összeget és ..Y-nal.. történő megállapodás alapján a kaució három havi bérleti díjként történt elszámolását. Utalt arra, hogy a beavatkozónak teljesített összegeket az örökösöknek egymás között kell elszámolni.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és kötelezte a II. rendű alperest 172.000,- forint és kamatai megfizetésére. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Megállapította, hogy néhai ..X.. halálával az örökösök jogállására a Ptk. 682.§ (2) bekezdése volt az irányadó. Az örökösök közötti öröklési jogi vitára tekintettel belső jogviszonyukra a Ptk. 140.§ (1) bekezdése volt alkalmazandó. Így ..Y..jogosult volt a bérleti jogviszony megszüntetésére. A megállapodás biztosította a bérleti jogviszony folyamatosságát és valamennyi tulajdonostárs érdekét szolgálta. Ebből következően az elsőfokú bírósággal egyezően megállapította, hogy a II. rendű alperes bérleti jogviszonya 2003. október 1. napjával megszűnt. Az alperesek között bérlőtársi jogviszony nem keletkezett, a II. rendű alperes pedig jogszerűen számolta el a kaució összegét [Ptk. 271.§ (2) bekezdés]. Ezért 2003. július, augusztus és szeptember hónapokra hátraléka nem állt fenn.

Megalapozottnak találta a felperes 2003. január, február havi bérleti díj iránti követelését a Ptk. 682.§ (2) bekezdése alapján, mivel a II. rendű beavatkozó örököstársaival ezzel az összeggel nem számolt el. A II. rendű alperes jogszerűtlen teljesítése folytán a

felperes követelheti a két havi bérleti díj ráeső részét, míg a II. rendű alperes jogosult a II. rendű felperesi beavatkozótól ezen összeg megtérítését kérni. A bíróság megjegyezte, hogy ..Y-al.. kötött megállapodással ellentétben a II. rendű beavatkozóval kötött 2003. január 15-i megállapodás a többi örököstárs érdekeit sértette.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződéskötés időpontjában a bérleti szerződést nem kellett írásban megkötni. A tulajdonostársak és az I. r. alperes között a szerződés ráutaló magatartással létrejött. A bíróság azonban nem találta megállapíthatónak, hogy a felek a szerződést a II. rendű alperes szerződésével azonos tartalommal kívánták létrehozni, ezért a korábbi szerződés 9. pontja (kétszeres bérleti díj) nem volt alkalmazható. A Ptk. 431.§ (2) bekezdése folytán sem lehetett a bérleti jogviszony meghosszabbítását illetően a II. rendű alperessel kötött szerződés rendelkezéseit alkalmazni.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes vitatta, hogy a II. rendű alperes ..Y-al.. megállapodhatott a bérleti szerződés megszűnésében, a kaució és légtechnikai berendezés beszámításában. Előadta, hogy az adott időben az örököstársak között öröklési jogi vita nem volt, a hagyatéki eljárás folyt a közjegyző előtt. Az örököstársak jogállását a Ptk. 682.§-a és a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai rendezték. Ebből következően a másodfokú bíróság tévesen utalt a Ptk. 140.§ (1) bekezdésének rendelkezésére, mely a közös tulajdon tárgyának hasznosítására nem jogosítja fel a tulajdonostársat. Ezért jogszerűen igényelte a 2003. év három hónapjára járó bérleti díj ráeső részének, 430.000,- forintnak a megfizetését.

Fenntartotta jogi álláspontját arra vonatkozóan, hogy az I. rendű alperes a szerződés fennmaradása folytán a II. rendű alperes bérlőtársává vált, vagyis a szerződés eredeti tartalma szerint jogosította és kötelezte az alpereseket. Mivel a szerződés meghosszabbítására nem került sor, a szerződés 9. pontja alapján jogszerűen igényelte a kétszeres bérleti díjnak megfelelő használati díjat is. Az Ltv. 38.§ (2) bekezdése alapján ráutaló magatartással létrejött bérlőtársi jogviszony alapján az alperesek a tartozásért egyetemlegesen felelnek.

Vitatta a másodfokú ítéletnek a Ptk. 431.§ (2) bekezdésére utaló indokát, továbbá megalapozatlannak állította, hogy nincs peradat arra vonatkozóan, hogy a felek az I. rendű alperessel a szerződést a II. rendű alperessel azonos tartalommal kívánták volna létrehozni.

Kifejtette, hogy a Ptk. 431.§ (2) bekezdésében foglalt feltételek nem valósultak meg, ezért az Ltv. 37.§ (1) bekezdésének és a szerződés 9. pontjának megfelelően jár a szerződés szerinti használati díj. Ugyanezen okból a kaució beszámításának sem volt helye. Végül sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem bírálta el

azt az alternatív fellebbezési kérelmét, hogy ha az alperesek egyetemlegesen nem marasztalhatóak, a II. rendű alperes önállóan legyen köteles a 3.170.300,- forint használati díj megfizetésére, mivel a szerződés megállapított megszűnése ellenére a bérleményt nem ürítette ki.

A II. rendű felperesi beavatkozó a felülvizsgálati kérelemre adott észrevételében maga is előadta, hogy örökösök között öröklési jogi vita nem volt. Szintén vitatta a Ptk. 140.§ (1) bekezdésének alkalmazását előadva, hogy adott esetben a Ptk. 144.§ b) pontja alapján a helyiség használatba adásához a tulajdonostársak egyhangú határozatára lett volna szükség. Egyetértett a felülvizsgálati kérelem indokaival abban a kérdésben is, hogy az I. rendű alperes az eredeti bérleti szerződés tartalmának megfelelően „lépett be” a bérleti szerződésbe, bár nem tekinthető az Ltv. 42.§ (1) bekezdése szerinti jogutódnak. Sérrelmezte ugyanakkor, hogy a bíróság nem hallgatta meg legalább tanúként a tulajdonostársakat, különös tekintettel a ráutaló magatartással történő jogszerzés megállapítására. Ennek folytán a bizonyítás nagyfokú kiegészítését tartotta indokoltnak. Eljárási szempontból arra hivatkozott, hogy az örököstársak a Pp. 51.§ a) pontjában meghatározott kényszerű pertársak, ezért valamennyi örökösnek perben kellett volna állnia. A lényeges eljárási szabálysértés miatt az eljárás megismétlésének van helye.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Az I. rendű alperes kifejtette, hogy a határozott idejű bérleti szerződésnek az I. rendű alperes semmilyen jogcímen nem lett alanya. A II. rendű alperes bérleti jogviszonya a jogerős ítélet helyes indokai szerint közös megegyezéssel megszűnt. A megszűnéshez a tulajdonostársak ráutaló magatartásukkal hozzájárultak. Jogalapjában vitatta a felperesnek az alperesek egyetemleges marasztalására irányuló indítványát, továbbá a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj fizetésére vonatkozó igényét. Álláspontja szerint a jogerős ítélet nem megalapozatlan és nem szenved lényeges eljárási hibában. Indokai alapján a jogerős ítélet hatályában fenntartását vagy az elsőfokú, vagy a másodfokú ítélet indokai alapján kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a perbeli jogvitát a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem Pp. 275. § (2) bekezdésében meghatározott keretei között, de az alábbi megszorítással bírálta felül. A II. rendű beavatkozó a felülvizsgálati kérelem indokain túlterjeszkedve a jogerős ítélet megalapozatlanságára és az eljárás lényeges eljárási szabálysértésére hivatkozott. Adott esetben a beavatkozó a Pp. 57. § (1) bekezdése alapján önálló felülvizsgálati kérelem előterjesztésére is jogosult lett volna. A fenti indokait azonban a

felülvizsgálati kérelemre adott észrevételében, tehát a Pp. 272. § (1) bekezdésben meghatározott határidőn túl terjesztette elő. Mivel a Pp. 273. § (5) bekezdése értelmében ezt követően a felülvizsgálati kérelem megváltoztatására, kiterjesztésére nincs jogi lehetőség, a Legfelsőbb Bíróság e felülvizsgálati indokokat döntése során figyelmen kívül hagyta.

A felülvizsgálati eljárás ismertetett keretei között eljárva a Legfelsőbb Bíróságnak alapvetően két jogkérdésben kellett állástfoglalnia.

- a II. r. alperes bérleti jogviszonya megszűnt-e
- az I. r. alperes szerzett-e az ingatlan használatára jogcímet, ha igen milyen tartalommal jött létre a bérleti szerződés közte és a bérbeadók között.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a jogerős ítélet álláspontjával, amely szerint a II. r. alperes és a perben nem álló egyik tulajdonostárs, ..Y..a határozott időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel 2003. október 1. napjával megszüntette. A felek megállapodásának lényeges kikötése volt, hogy az ingatlan bérlet útján történő hasznosításának a folyamatosságát biztosítják, akár a II. r. alperes részvételével alakuló gazdasági társaság jogutódlásával, akár új bérleti szerződés megkötése útján. A megállapodás a továbbiakban kiterjedt arra is, hogy a II. rendű alperest 2003. szeptember 10. napjától díjfizetési kötelezettség nem terheli. Addigi beruházásait és a kauciót elszámolhatja, továbbá az ingatlant az új bérlő belépéséig nem köteles kiüríteni.

A jogerős ítélet helyesen hangsúlyozta, hogy az örökös társak (tulajdonostársak) jogállására a Ptk. 682. § (2) bekezdése és a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai voltak az irányadók. A Ptk. 140. § (1) bekezdésének rendelkezésén túlmenően adott esetben, a bérleti szerződés megszüntetése kapcsán figyelembe kellett venni a Ptk-nak a tulajdonostárs rendelkezési jogát szótöbbséges, illetve egyhangú határozattal korlátozó további rendelkezéseit is. A peradatok ugyanakkor semmilyen formában nem utalnak arra, hogy a tulajdonostársak bármelyikének szándéka ellentétes lett volna a II. rendű alperessel megállapodást kötő tulajdonostárs által képviselt szerződési akarattal. Ellenkezőleg, kizárólag arra vonatkozó peradat áll rendelkezésre, hogy a tulajdonostársak valamennyien a perbeli helyiség bérlet útján történő további hasznosítását kívánták. Érdekeltségük és (érdeklődésük) kizárólag a hasznosítás és a bérleti díj megszerzése folyamatosságának a biztosítására terjedt ki. Ebből következően a másodfokú bíróság megalapozottan következtetett arra, hogy az egyhangú határozat meglétét ilyen tulajdonostársi magatartás mellett a továbbiakban nem kellett vizsgálni. Az..Y.. által kötött megállapodás érvényes, a II. rendű

alperes bérleti jogviszonya ily módon megszűnt. Ezért a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperes mint bérlettárs folytatta a bérleti jogviszonyt. Az érvényes megállapodásból következően nincs jogalapja a II. rendű alperessel szemben a bérleti jogviszonya megszűnését követő időre támasztott díjkövetelésének sem.

A jogerős ítélet helyesen állapította meg, hogy az I. r. alperes a bérleményt ugyan elfoglalta, a mai napig használja, a használatra azonban érvényes jogcímet nem szerzett. A felek között nem volt vitás, hogy az I. r. alperes a bérleti jog apportálásának a hiányában a Gt., illetőleg az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 41. § (2) bekezdése alapján jogutódként a bérleti jogot nem szerezte meg. A kötelező írásbeliség hiányában az Ltv. 42. § (1) bekezdése alapján sem történhetett meg érvényesen a bérleti jog I. rendű alperesre történő átruházása.

A Legfelsőbb Bíróság nem osztotta a másodfokú bíróságnak azt az okfejtését, hogy a tulajdonostársak ráutaló magatartásával a nevezettek és az I. rendű alperes között új bérleti szerződés jött létre. A perbeli jogvita lényegére tekintettel a perben a bizonyítás akörül összpontosult, hogy amennyiben az I. rendű alperes bérleti jogot szerzett, az a II. rendű alperes által kötött bérleti szerződésben foglalt tartalommal (Pl: 5 év határozott idő, a szerződés 9. pontja szerinti kétszeres bérleti díjnak megfelelő használati díj) következett-e be. A másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a perben nem tisztázódott ez az alapvető kérdés, azt az okszerű következtetést vonja maga után, hogy a felek között ráutaló magatartással a lényeges kérdésekben történt megállapodás hiányában (Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdés) a bérleti szerződés nem jött létre. A másodfokú bíróságnak a szerződés létrejöttére és tartalmára vonatkozó jogi álláspontját egyébként az okirati bizonyítékok sem támasztják alá (I. rendű alperes társasági szerződésének 14. pontja, felperes 2004. november 15-i keltű, a fizetési meghagyáshoz csatolt iratának utolsó mondata).

A fentiekből következően a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a helyiséget ténylegesen használó I. rendű alperes a helyiség használatára érvényesen bérleti jogcímet nem szerzett. A helyiség jogcím nélküli használójaként a Lakástörvény 36. § (1) bekezdése, 20. § (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles.

Bár a kifejtett indokok szerint a jogvita érdemi elbírálása szempontjából nincs jogi jelentősége, a Legfelsőbb Bíróság megjegyzi, hogy a Ptk. 431. § (2) bekezdésének az alkalmazására csak a dologbérlet körében kerülhet sor. A Lakástörvény hatálybalépésével kapcsolatos jogszabályi változások folytán a Ptk. rendelkezése a lakás- és helyiségbérlet körében nem

alkalmazható. (A Ptk. 450. § (2) bekezdését az Ltv. 1. sz. melléklete I/a. pontja hatályon kívül helyezte).

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a másodfokú ítélet indoklásának fenti módosításával, az elsőfokú ítélet indokainak helybenhagyásával a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán kötelezte a felperest az alperesek tevékenységével arányosan megállapított felülvizsgálati jogi képviseleti díj megfizetésére és saját felülvizsgálati perköltsége viselésére. A felperest támogató II. rendű beavatkozó a saját felülvizsgálati perköltségét szintén maga köteles viselni.

Budapest, 2010. február 18.

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

Szné

A kiadmány hitelül:
írnok