

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szabó Tamás ügyvéd (4025 Debrecen, Vásáry I. u. 7. tt/1.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Kovács Margit jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, bérleti jogviszonyból erdő követelés érvényesítése iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2009. szeptember 23-án meghozott 7.G.40.032/2008/41. számú ítélete ellen, az alperes részéről 44. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 300 000 (Háromszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2009. szeptember 23-án meghozott, 41. sorszámu ítéletében megállapította, hogy a peres felek között 2002. február 7-én létrejött, a .i..... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés semmis, ugyanakkor a szerződést a 2002. március hó 1. napjától - 2007. december 31-ig terjedő időszakra hatályossá nyilvánította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 17 060 000 Ft-ot és annak 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát. Az alperes viszontkeresetét a szerződés semmisségének megállapítására irányuló részét meghaladóan elutasította és az alperest arra kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 2 098 523 Ft perköltséget.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint a peres felek 2002. február 7-én bérleti szerződést kötöttek, amellyel az alperes 2002. március hó 1. napjától kezdődően 10 évre bérbe adta a felperesnek az állam tulajdonában, de az alperes kezelésében lévő ...i helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 9863 m² termértékű ingatlant, évi 20 000 Ft + áfa bérleti díj ellenében.

A szerződésben a felek rögzítették, hogy a jogviszonyt csak a naptári év fordulónapjára lehet felmondani, egy éves felmondási idővel.

A szerződés 6. és 7. pontjaiban a felek megállapodtak abban is, hogy a bérlő a bérlet fennállása alatt jogosult az ingatlanon értéknövelő beruházásokat eszközölni, amelyek értékét a bérbeadó a bérlet megszűnésekor köteles a bérlő részére megtéríteni, vagy -

amennyiben a bérlő az ingatlant megvásárolja - a beruházások értékét a bérlő jogosult a vételárba beszámítani.

Az alperes a bérleti szerződést pályázati eljárás lefolytatása nélkül, annak mellőzésével kötötte meg.

A szerződés megkötését követően a felperes az ingatlant birtokba vette és azt ténylegesen 2007. december 28. napjáig használta. A bérleti jogviszony a felek között 2007. december 31. napjával szűnt meg, az alperes jogszerű felmondása folytán. A bérleti jogviszony fennállása alatt a felperes az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végzett, amelyek az ingatlan forgalmi értékét 17 060 000 Ft-tal növelték.

A felperes az eredeti keresetében 30 000 000 Ft és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni, arra hivatkozással, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt végzett értéknövelő beruházásai az ingatlan értékét ilyen mértékben növelték. Az elsőfokú eljárás során beszerzett szakértői vélemény ismeretében a felperes a keresetét 17 060 000 Ft és járulékai erejéig leszállította.

Az alperes a felperes keresetének teljes mértékben történő elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felek között létrejött bérleti szerződés semmis amiatt, hogy annak megkötésére a jogszabályban előírt pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül került sor. Emellett a szerződésben kikötött bérleti díj, valamint az ingatlan ténylegesen felszámítható használati díja közötti különbség megtérítése iránt viszontkeresetet terjesztett elő a felperessel szemben, amelynek összegét 24 861 003 Ft-ban jelölte meg.

Az elsőfokú bíróság a perben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a felperes módosított keresetét alaposnak, az alperes viszontkeresetét pedig - a szerződés semmisségének megállapítására vonatkozó részét meghaladóan - alaptalannak találta.

Az ítélete indokolásában megállapította, hogy a felek között létrejött bérleti szerződés semmis annak következtében, hogy azt a felek a 41/2000. (XII.12.) BM rendeletben előírt kötelező pályázati eljárás mellőzésével kötötték.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása körében az elsőfokú bíróság az adott esetben az eredeti állapot helyreállítására nem látott lehetőséget, ezért a szerződést a jogviszony fennállásának időtartamára hatályossá nyilvánította és a felek jogvitáját ebből kiindulva bírálta el.

Ennek során pedig megállapította, hogy a felperes a hatályossá nyilvánított szerződésben kikötött bérleti díjakat az alperesnek hiánytalanul megfizette, így etekintetben nincs olyan ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, amelynek ellenértékét a hatályossá nyilvánításhoz kapcsolódó elszámolásban az alperes javára figyelembe lehetett volna venni. Ezzel szemben a felperes mind a hatályossá nyilvánított szerződés 7. pontja, mind pedig a Ptk. 361.§-a alapján alappal igényelhetette az alperestől annak az értéknövekedésnek a megtérítését, amely az általa végzett beruházások eredményeként következett be az ingatlan forgalmi értékében. Ennek összegét az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján 17 060 000 Ft-ban határozta meg és az alperest ennek az összegnek és járulékainak a megfizetésére kötelezte.

Az alperes viszontkeresetével összefüggésben kifejtette, hogy a semmis szerződés hatályossá nyilvánítása esetén a bíróságnak az érvénytelen ügyletet kötő felek nyilatkozataira is figyelemmel kell lennie, ezért az adott esetben nem volt lehetőség arra, hogy a feleknek a bérleti díj összegére vonatkozó, jogszabályba nem ütköző megállapodását a bíróság figyelmen kívül hagyja és az elszámolás során a bérleti díj összegét az alperes részéről alkalmazni kért számítási mód alapulvételével határozza meg. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a pályáztatási eljárás lefolytatása az alperes kötelezettsége lett volna, ezért az alperes a szerződésben kikötött bérleti díjat meghaladó összegű igénye előterjesztésekor lényegében a saját felróható magatartására hivatkozott előnyök szerzése végett, amely ellentétes a Ptk. 4.§ (4) bekezdésében foglaltakkal.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen a sérelmezett határozat részbeni megváltoztatásával a felperesnek a viszontkeresete szerinti marasztalását, míg a másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a felek között létrejött szerződés jogszabályba ütközött, ezért az semmis. Véleménye szerint azonban az elsőfokú bíróság helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a jelen esetben az eredeti állapot nem volt helyreállítható. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra is, hogy a keresetlevél benyújtásakor a felek között a bérleti jogviszony már nem állt fent, ezért - álláspontja szerint - az eredeti állapot helyreállítására nem is volt szükség. Mindemellett - az alperes jogi álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság az adott esetben az eredeti állapot fogalmát is tévesen értelmezte. A jelen esetben ugyanis az eredeti állapot helyreállítása során a felperes által eszközölt beruházások tekintetében keletkezett elszámolási kötelezettséggel az alperes használati díj követelése állt szemben.

Hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra is, hogy a felek között létrejött szerződés nem csak annak jogszabályba ütköző volta miatt érvénytelen, hanem az abban kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke között fennálló feltűnő értékaránytalanság miatt is. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak ezt az érvénytelenségi okot is „érzékelnie kellett volna”, azonban a bíróság a szakértői véleménynek az ezzel kapcsolatos megállapításait teljes mértékben figyelmen kívül hagyta.

Az alperes a fellebbezésében is fenntartotta azt az állítását, hogy a felperes a bérleti szerződés érvénytelenségére tekintettel használati díjat köteles számára fizetni, amelynek összegét a 41/2000.(XII.12.) BM rendelet alapján a bérleti jogviszony teljes időtartamára vetítetten 24 990 582 Ft-ban jelölte meg. Állította, hogy a felperes az általa ténylegesen teljesített 129 579 Ft és a fenti összegű használati díj különbözetével, 24 861 003 Ft-tal jogalap nélkül gazdagodott, ezért annak megtérítését az alperes a viszontkeresetében a felperestől alappal igényelhette.

Sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság által megállapított elsőfokú perköltség összegét is. Ezzel összefüggésben előadta, hogy a viszontkeresete tekintetében a felperes jogi képviselője semmilyen beadványt és bizonyítási indítványt nem terjesztett

elő, így azzal összefüggésben az elsőfokú bíróság alaptalanul állapította meg javára nettó 945 830 Ft ügyvédi munkadíjat.

Hivatkozott arra is, hogy „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5.§ (1) bekezdésének c) pontján alapuló személyes illetékmentességére tekintettel az elsőfokú bíróság az alperest eljárás illeték fizetésére sem kötelezhette volna.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a saját helyes indokai alapján történő helybenhagyását és az alperesnek a másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Az alperesnek a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanságra hivatkozásával összefüggésben előadta, hogy annak során az alperes figyelmen kívül hagyta az igényérvényesítésre a Ptk-ban megállapított határidőt.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást „rendkívüli alapossággal derítette fel és jogilag és ténybelileg egyaránt teljességgel megalapozott ítéletet hozott”, ezért az alperes fellebbezése - annak minden részében - alaptalan.

A peres felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének a szerződés semmisségét megállapító, valamint a módosított keresetnek helyt adó rendelkezései ellen, ezért az elsőfokú ítéletnek ez a része a Pp. 228.§ (3) bekezdései alapján jogerőre emelkedett.

A másodfokú bíróság pedig - a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel - az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Ennek eredményeként pedig az ítélet tábla azt állapította meg, hogy az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróságnak a perbeli szerződés semmisségére és annak indokaira vonatkozó megállapításai a jelen másodfokú eljárásnak már nem képezték tárgyát. Ezért a másodfokú bíróság az alperes fellebbezésének megalapozottságát csak ebből a megállapításból kiindulva vizsgálhatta.

Ennek során pedig az ítélet tábla megállapította, hogy az alperes a fellebbezésében valójában az érvénytelenség jogkövetkezményének az elsőfokú bíróság részéről alkalmazott módját sérelmezte, amikor azt állította, hogy a jelen esetben a bíróságnak az eredeti állapot helyreállítását kellett volna elvégeznie oly módon, hogy annak során a felperes értéknövelő beruházásainak értékét az alperest a 41/2000. (XII.12.) BM rendelet 10.§-a alapján megillető használati díjak összegével kellett volna szembeállítani, figyelemmel arra, hogy az alperes a bérleti szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással is megtámadta.

Az alperesnek ez a jogi érvelése azonban több szempontból is téves.

Az eredeti állapot helyreállítása a felek részéről már nyújtott (teljesített) szolgáltatások visszajuttatását jelenti, amelyre tartós jogviszonyok (pl: bérlet, haszonkölcsön) esetében nincs lehetőség, ezért az ilyen szerződéstípusok tekintetében az eredeti állapot helyreállítása fogalmilag kizárt, amint azt helyesen az elsőfokú bíróság is megállapította.

Annak következtében pedig, hogy a perbeli bérleti szerződés érvénytelenségének oka (a szerződéskötést megelőző kötelező pályáztatási eljárás elmaradása) utólag már nem volt kiküszöbölhető, az adott esetben a semmis szerződés érvényessé nyilvánítására sem kerülhetett sor.

Ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a jelen esetben a feleknek az érvénytelen bérleti szerződésből eredő jogvitája csak a szerződés hatályossá nyilvánításával és az ahhoz kapcsolódó elszámolással rendezhető.

Az érvénytelen szerződésnek a Ptk.237.§ (2) bekezdése alapján történő hatályossá nyilvánítása pedig a szerződéskötéssel bekövetkezett tényhelyzetnek az elismerését, így az érvénytelen szerződésnek a jövőre szóló (ex nunc) felszámolását jelenti a bíróság részéről. A szerződés hatályának fennállta alatt pedig a szerződés tárgyát képező dolog rendeltetésszerű használata a felperest, a fizetett díj pedig az alperest a közöttük létrejött szerződés alapján, a saját jogukon illette meg, ezért a szerződés hatályának megszűnésekor az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatások ellenértékének megtérítéséről a bíróságnak ennek figyelembevételével kellett rendelkeznie.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy mivel a felperes a szerződésben kikötött bérleti díjakat hiánytalanul megfizette az alperesnek, az adott esetben az alperes oldalán nem volt olyan ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás, amelynek értékét az elszámolás során a javára figyelembe lehetett volna venni.

Ezzel összefüggésben az alperes alaptalanul kérte a szerződésben kikötött bérleti díjaktól eltérő mértékű használati díjak alkalmazását.

Ezt az igényét ugyanis az alperes a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanságra alapította, amely hivatkozását a bérleti szerződésnek a Ptk.201.§ (2) bekezdésére alapított megtámadásának kellett tekinteni.

A szerződés semmisségének megállapítására tekintettel azonban a jelen esetben nem volt sem szükség, sem lehetőség a bérleti szerződésben kikötött szolgáltatások értéke közötti különbözőség vizsgálatára, mivel a semmis szerződés megtámadása fogalmilag kizárt. A Ptk. ugyanis a megtámadható szerződést - ellentétben a semmis szerződéssel - érvényesen létrejött szerződésnek tekinti, amely csak annak eredményes megtámadása következtében válik érvénytelenné. Már a létrejöttékor semmis szerződés esetében ezért a megtámadás értelmezhetetlen.

A fentiekre tekintettel az alperes a szerződés hatályossá nyilvánításához kapcsolódó elszámolás során a szerződésben kikötött - és a felperes részéről teljesített - bérleti díjakon felül további ellenszolgáltatásnak a javára történő elszámolását jogszerűen nem igényelhetette.

Ezzel szemben a felperes a részéről ténylegesen elvégzett és ellentételezés nélkül maradt értéknövelő beruházások megtérítését a hatályossá nyilvánításhoz kapcsolódó elszámolás keretében alappal igényelhetette az alperestől. Az elsőfokú bíróság részéről megállapított értéknövekedés összegét az alperes a fellebbezésében nem támadta, így annak helyességét az ítéletábra a jelen másodfokú eljárásban nem vizsgálhatta.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a fellebbezésében a terhére megállapított elsőfokú perköltség összegét is.

Az alperes a felperes eredeti kereseti kérelméhez viszonyítottan részben, a saját viszontkeresetéhez képest azonban teljes egészében pervesztes lett. Ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 78. és 81.§-ainak helyes alkalmazásával kötelezte az alperest a felperes által előlegezett eljárási illeték, valamint szakértői költség arányos részének, továbbá a viszontkeresete teljes összege után számított ügyvédi munkadíjnak a megfizetésére, amelynek összegét is helyesen, az irányadó jogszabálynak megfelelően határozta meg.

Tévesen értelmezte ugyanakkor az alperes a fellebbezésében Itv. 5.§ (1) bekezdésének c) pontján alapuló jogosultságát. Azzal ugyanis, hogy a felperes az eljárási illetéket ténylegesen megfizette, a lerótt illeték a felperes oldalán felmerült perköltségek részévé vált, amelynek megtérítését a felperes Pp. 75. és 78.§-ai alapján, attól függetlenül alappal igényelhetette az alperestől, hogy őt az Itv. 5.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján - nem vitásan - személyes illetékmentesség illette meg. E rendelkezés alapján tehát az illetékmentességet élvező fél csak az államnak járó illeték megfizetése alól mentesülhet, az ellenérdekű fél részére járó perköltség viselése alól azonban nem.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla - az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve - az ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - annak saját helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredménytelen volt. Ezért az alperes a jogtanácsosi munkadíjból eredő saját másodfokú perköltségét a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján maga köteles viselni. Köteles továbbá megtéríteni a felperes ügyvédi munkadíjból származó másodfokú perköltségét is, amelynek összegét a Debreceni Ítéltábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) és b) pontjaiban, az (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A.§-ban foglaltak figyelembevételével. Az adott esetben az ítéltábla az IM rendelet 3.§ (6) bekezdésének alkalmazását arra tekintettel tartotta indokoltnak, hogy a felperes képviselőjének a másodfokú eljárásban számottevő ügyvédi tevékenységet már nem kellett kifejtenie, a fellebbezési ellenkérelmében pedig lényegében az elsőfokú eljárás során előadott jogi álláspontját foglalta össze.

Az eredménytelenül fellebbező alperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-ában foglaltak szerint.

Debrecen, 2010. május 19.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. bíró

A kiadmány hitelűl:

-kiadó-