

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.147/2010/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. ... pártfogó ügyvéd (... által képviselt felperes neve címe lakos felperesnek, a személyesen eljáró I.rendű alperes neve címe.) lakos I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve címe II. rendű, a 198. számú Ügyvédi iroda (Berettyóújfalu, Tardi u. 1., ügyintéző: Dr. Karácsony József ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes neve „Va” (székhelye III. rendű, IV. rendű alperes neve, székhelye.) IV. rendű, a V.rendű alperes neve (címe.) V. rendű, a VI.rendű alperes neve(címe VI. rendű, a VII. rendű alperes neve, címe.) VII. rendű és ... jogi előadó által képviselt VIII. rendű alperes neve, székhelye VIII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10. P. 21.591/2009/15. számú ítélete ellen a felperes által 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a viszontkeresetet részben elutasító ítéletnek tekinti, annak nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a III. rendű alperesnek 50 000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A felperes pártfogó ügyvédje díjának viselésére az állam köteles.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **H.**, ... 2-1. alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes volt.

A **d-i** 9296/A/67. helyrajzi számú, **P. 2. I/1.** alatti lakás tulajdonosa a **III.** rendű alperes. E lakás bérelője volt Berta Zoltán, akivel a lakástulajdonos munkaszerződést kötött, melynek alapján a bérletet házfelügyelőként foglalkoztatta.

2001. augusztus 10-én kelt „ingatlan csereszerződés” értelmében a felperes a **H.** ingatlanon fennálló tulajdonjogát elcserélte Berta Zoltánnal a Debrecen, **P. 2. I/1.** alatti lakás bérleti jogáért. A szerződésben rögzítették, hogy a cserére értékkülönbséget fizetése nélkül kerül sor, azzal, hogy Berta Zoltán a **H.** ingatlanon tulajdonjogot szerez, míg Csepregi Józsefné csak bérleti jogcímen költözik Debrecenbe. Megállapították, hogy a szerződés megkötését megelőzően a **d-i** ingatlan tulajdonosával a hozzájárulás beszerzése érdekében eljárak.

Ugyanezen a napon a felperes a lakás tulajdonosával, a **III.** rendű alperessel, mint bérbeadóval lakásbérleti szerződést kötött. E szerint a Debrecen, **P. 2. I/1.** alatti lakást 2001. augusztus 15-étől bérbe vette. A szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy a bérleti szerződés a házfelügyelői munkakör ellátására kötött munkaszerződéssel azonos időtartamra szól, s a bérleti jogviszony a lakásfenntartó szövetkezettel - amely egyben a munkáltató is - létrejött munkaszerződés bármely okból való megszűnésével egyidejűleg 30 napos időköz beiktatásával felmondásra kerül. A lakásbérleti szerződés 10. pontja szerint a bérlet tudomásul vette a bérleti szerződés 9. pontjában foglalt kikötést és kötelezettséget vállalt arra, hogy munkaviszonyának bármely okból történő megszűnése esetén a lakásból 30 napon belül távozik, cserelakás biztosítására vonatkozó igény, illetve bármilyen más ellenszolgáltatás kikötése nélkül.

2001. augusztus 27-én a **III.** rendű alperes, mint munkáltató házfelügyelői munkaszerződést kötött a felperessel a Debrecen, **P. 2.** alatti épület házfelügyelői teendőinek ellátására 2001. szeptember 1-jétől határozatlan időtartamra. E szerződés 10. pontjában az szerepel, hogy a munkaviszony fennállása alatt a munkáltató a tulajdonában lévő Debrecen, **P. 2. I/1.** alatti lakás bérleti jogát biztosítja munkavállalónak a külön bérleti szerződésben meghatározottak szerint.

Berta Zoltán elhunyt, örököse az I. és II. rendű alperes, akik a **H., U. 2-1.** alatti ingatlan egymás közt egyenlő arányú tulajdonosai. Erre az ingatlanra a **IV-VIII.** rendű alperesek javára végrehajtási jog, illetve jelzálogjog van bejegyezve.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. január 25-én kelt és február 18-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte a **III.** rendű alperes kényszer-végelszámolását, s a céget a további működéstől eltiltotta, egyben megszüntnek nyilvánította.

2008. szeptember 25-én a **III. rendű alperes** „Va” végelszámolója a felperes munkaviszonyát 2008. október 1-jétől számított 45 napos felmondási idővel felmondta, s tájékoztatta, hogy 2008. november 14-én a házfelügyelői munkaviszony megszűnik. Felhívta továbbá, hogy a felperes által használt lakást 2008. december 14-ig bocsássa a végelszámoló birtokába.

A felperes a felhívásnak nem tett eleget, a **D, P. 2. I/1.** alatti lakást továbbra is használja.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a 2001. augusztus 15-én létrejött csereszerződés érvénytelen. Arra hivatkozott, hogy ő abban a tudatban cserélte el a **h-i** ingatlanát, hogy a **d-i** ingatlan a tulajdonába kerül, ám ellenszolgáltatásként ezt a lakást nem kapta meg. Így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság mutatkozik. A szerződés jogszabályba ütközik, mert a III. rendű alperes közgyűlése azt nem hagyta jóvá. A csereszerződés jó erkölcsbe is ütközik, semmis. Álláspontja szerint a csereszerződés valójában egy tulajdonjogot tulajdonjogra cserélő szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ezért kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a D., **P.** 2. I/1. alatti lakás tulajdonjogát megszerezte, az alpereseket ennek túrására kérte kötelezni.

Az I. és II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a csereszerződés semmilyen szempontból nem érvénytelen, az a felek valós akaratát tükrözi. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest, hogy 30 nap alatt ürítse ki a D., **P.** 2. I/1. alatti lakást és azt bocsássa a tulajdonos birtokába. Azzal érvelt, hogy a felperes házfelügyelői munkaviszonyát megszüntette, ezzel együtt bérleti jogviszonya is megszűnt. A lakásbérleti szerződés 10. pontja alapján a lakás kiürítésére lett volna köteles, kötelezettségét azonban felhívás ellenére nem teljesítette.

A IV-V-VI. rendű alperes nyilatkozatot nem tett.

A VII. és VIII. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 4 hónap alatt ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa a III. rendű alperes birtokába a D., **P.** 2. I/1. alatti ingatlant, s fizessen meg részére 150.000 Ft perköltséget.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperes a csereszerződés kapcsán annak érvénytelenségére hivatkozva megállapítási kérelmet terjesztett elő, holott marasztalást - az eredeti állapot helyreállítását - is kérhetett volna, így megállapítási kereset előterjesztésének nincsen helye.

Megjegyezte, hogy amennyiben érvénytelennek tekinthetné valamely okból e szerződést, ahhoz joghatások a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításán kívül nem fűződhetnének, így a felperes azt, hogy tulajdonjogát a **d-i** ingatlanra bejegyezzék, nem kérhetné.

Rámutatott, hogy a perbeli három szerződést együttesen kell vizsgálni, mert azok nyilvánvalóan egymásra tekintettel jöttek létre. A felperes egyértelműen bérleti jogot szerzett a **d-i** ingatlanra, s nem tulajdonjogot, azzal, hogy a bérleti jog megszerzésével

egyidejűleg munkaszerződést is köthetett a III. rendű alperessel. Kiemelte, hogy ingatlan tulajdonjogát csak írásbeli szerződés alapján lehet megszerezni, s e szerződésnek tartalmaznia kell a XXV. PED 1. pontjában írt minimális kellékeket, márpedig olyan okirat, amely a felperes tulajdonszerzési akaratát tükrözné, nem készült, ilyen tartalmú szerződést a felek nem kötöttek.

A lakásbérleti szerződés 9. és 10. pontját értelmezve hangsúlyozta, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése feltételhez kötött, így amennyiben a bérló munkaviszonya megszűnik, azzal egyidőben a lakásbérleti jogviszonya is megszűnik. Ebből következően a III. rendű alperes viszontkeresete alapos, a felperes köteles a lakást a tulajdonos birtokába bocsátani. Arra tekintettel, hogy a felperes beteg gyermeke is az ingatlanban lakik, s a felperesnek más lakóingatlana nincs, a teljesítés határidejét a Pp. 217. § (5) bekezdése alkalmazásával 4 hónapban állapította meg.

Aláhúzta, hogy a csereszerződés a lakásszövetkezet közgyűlésének jóváhagyására nem szorul, így a szerződés jogszabályba ütköző voltára való hivatkozás is alaptalan.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását, s tulajdonjogának megállapítását a D., P. 2. I/1. alatti lakásra. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a lakásbérleti szerződést és a munkaszerződést. Az utóbbi 10. pontja utal ugyan a bérleti szerződésre, amely a munkaszerződés megszűnésével egyidejűleg 30 napos határidővel felmondható. E szerződéseket nem lehet úgy értelmezni, hogy felmondás nélkül is megszűnik a felperes bérleti jogviszonya, s e tényt igazolja, hogy a 2008. szeptember 24-i keltezésű, a munkaviszony felmondásáról szóló irat a lakásbérleti jogviszony felmondására nem utal.

Azzal érvelt, hogy a megyei bíróság alaptalanul hangsúlyozta, hogy keresetében nem kért marasztalást. Kifejtette, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását, s tulajdonjoga megállapítását kérte, arra tekintettel, hogy a csereszerződés tulajdonjoguk cseréjének felel meg, márpedig ez, álláspontja szerint, megfelel a marasztalási kérelem fogalmának. Előadta, hogy a Ptk. 237. § (2) bekezdése szerint a bíróság a szerződést érvényessé is nyilváníthatja, ha az érvénytelenség oka a feltűnő aránytalanság megszüntetésével kiküszöbölhető. Ezt a bíróság megtehetette volna, amennyiben megállapítja a **d-i** ingatlanra a felperes tulajdonjogát.

Hangsúlyozta, hogy a lakáscsere-szerződés jóváhagyása a lakásszövetkezet közgyűlésének hatáskörébe tartozik.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a lakástörvény azon rendelkezését, mely szerint a lakásbérleti jog lakásbérleti jogra, vagy tulajdonjogra cserélhető. Érvelése szerint a bérleti jog anyagi értékű jog, így a lakásbérleti szerződés felmondásával a III. rendű alperes köteles lenne a bérleti jog ellenértékét - a csereszerződés szerint 2.000.000 Ft-ot - megfizetni, vagy hozzájárulását kellett volna adnia a lakás cseréjéhez. Ezzel a III. rendű alperes is nyilvánvalóan tisztában volt, ezért nem mondta fel lakásbérleti jogviszonyát.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az ingatlan csereszerződés nem tulajdonjogok cseréjéről szól, a III. rendű alperes - a **d-i** ingatlan tulajdonosa - e szerződésben nem is vett részt. A felperes tudatában volt annak, hogy tulajdonjogot cserélt bérleti jogra.

Hivatkozott arra, hogy a felperes bérleti jogviszonya a 2008. szeptember 25-i okirat szerint szűnt meg, nem pedig a fellebbezés mellékleteként becsatolt, a munkaviszony felmondásáról szóló 2008. szeptember 24-i levél alapján. Megjegyezte, hogy a munkaviszony felmondása jogellenességének megállapítása iránt a felperes pert indított, keresetét azonban a bíróság elutasította.

Hangsúlyozta, hogy a tulajdonában lévő lakás hasznosításának módját a felperessel kötött bérleti szerződés nem változtatta meg, ezért a szerződés jóváhagyása nem tartozott a szövetkezet közgyűlésének hatáskörébe.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a viszontkereset tekintetében azt részben elutasító ítéletnek tekintette, mert a határozat a III. rendű alperes által kért 30 napos teljesítési határidővel szemben 4 hónapos teljesítési határidővel kötelezte a felperest a lakás kiürítésére. A viszontkeresetet ekként részben elutasító rendelkezést a III. rendű alperes nem sérelmezte, ezért az ítéletábra az ítélet e részét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette.

A felperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a **d-i** ingatlanra tulajdonjogának megállapítását kérte, amely tartalma szerint a viszontkereset elutasítására irányuló fellebbezési kérelemnek is tekintendő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság - az ítéletábra által az előzőekben írtak szerint pontosított részekkel együtt - a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, melynek indokolását is osztja a másodfokú bíróság, azt megismételni nem kívánja.

Csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel tartja szükségesnek az alábbiak hangsúlyozását:

A Ptk. 228. § (2) bekezdése szerint ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontó feltétel), a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A felperes és a III. rendű alperes a lakásbérleti szerződés 9. pontja értelmében úgy állapodtak meg, hogy a bérleti szerződés a házfelügyelői munkakör ellátására kötött munkaszerződéssel azonos időtartamra szól, azaz a bontó feltétel a felperes III. rendű alperessel létesített munkaviszonyának megszűnte. A munkaviszonyt a lakásszövetkezet felmondta, azaz a bontó feltétel bekövetkezett, ebből következően a lakásbérleti jogviszony

is megszűnt. Annak felmondással történő megszüntetésére nincsen szükség, megszűnt szerződést felmondani nem lehet.

Azzal kapcsolatban, hogy a felperes kéri tulajdonjogának megállapítását a D., **P. 2. I/1.** alatti ingatlanra, az elsőfokú bíróság helyállón állapította meg, hogy a felperes olyan okirattal, amely tulajdonjoga megszerzéséről szól, nem rendelkezik, márpedig a Ptk. 378. §-a, illetve 365. §-a (3) bekezdése értelmében az ingatlanok cseréjének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

A felperes arra hivatkozott, hogy az I. és II. rendű alperes jogelődjével kötött csereszerződése megfelel e követelménynek, s e szerződés alapján tulajdonjogot szerzett. A szerződés egyértelmű megfogalmazású, félreértésre okot nem ad, abból világosan kitűnik, hogy a felperes a **h-i** ingatlana tulajdonjogáért a **d-i** ingatlan bérleti jogát kapta ellenszolgáltatásul, s a két szolgáltatást a szerződő felek egyenértékűnek tekintették. Az a felperesi hivatkozás, melyet keresetlevelében említett, hogy „abban a tudatban cserélte el a **h-i** ingatlant a **d-i**re, hogy az tulajdonába kerül”, legfeljebb olyan titkos fenntartásnak, vagy rejtett indoknak számít, mely a Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A felperes ezt meghaladóan tisztában volt azzal, hogy cserepartnere nem tulajdonosa a **d-i** ingatlannak, így tulajdonjogot a **h-i** ingatlanért cserébe nem adhatott. A **III. rendű alperessel** kötött lakásbérleti szerződés világosan tartalmazza, hogy a D., **P. 2. I/1.** alatti ingatlan tulajdonosa a III. rendű alperes, amely egyébként az ingatlan csereszerződésben nem is volt szerződő fél.

Amennyiben az ingatlan csereszerződés valamely oknál fogva érvénytelen lenne, a Ptk. 237. §-ában írt jogkövetkezmények alkalmazására kerülhetne sor.

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti határozatában úgy foglalt állást, hogy „nem a szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot visszaállítása az elsődleges, hanem a bíróságnak azt kell elsősorban vizsgálnia, hogy van-e lehetőség a szerződés érvényessé tételére, s amennyiben ennek a jogi feltételei fennállnak, a szerződés hibáját orvosolni kell”. (BH. 1995. évi 275. jogeset.)

A Ptk. 237. § (2) bekezdésében megfogalmazott érvényessé tételére - a felperes által hivatkozott, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésére - csak a szerződő felet lehet kötelezni, márpedig ahogyan az ítéletábra az előbbieken rámutatott, a **d-i** ingatlan tulajdonosa, a III. rendű alperes, az ingatlan csereszerződésben nem vett részt, szerződő fél nem volt; arra a bíróságnak nincsen lehetősége, hogy egy szerződésben részt nem vevő személyt kötelezzon valamilyen szolgáltatásra a mások által kötött érvénytelen szerződés érvényessé tétele körében.

A felperes az I. és II. rendű alperes jogelődjével kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte csupán, marasztalásra irányuló kereseti kérelmet - mely értelemszerűen e szerződő felek által a szerződés alapján nyújtott szolgáltatások visszaszolgáltatását jelenthette volna, - nem kért, sőt a bíróság kérdésére határozottan úgy nyilatkozott, hogy „eredeti állapot helyreállítását nem kérjük”. (6. sorszámú jegyzőkönyv, 4. oldal alulról a második bekezdés.)

A felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a lakáscsere szerződés jogszabályba ütköző volta miatt lenne semmis. A lakásszövetkezetekről szóló törvény 15. § (1) bekezdés h) pontja szerint a lakásszövetkezet legfőbb szervének, a közgyűlésnek hatáskörébe tartozik a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrész használata, hasznosítása módjának megváltoztatása. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás, lakás céljára történő bérbeadása a bérlő által a bérleti jog lakástulajdonra való elcseréléséről szóló szerződésének jóváhagyása a lakás használati, hasznosítási módját nem változtatja meg, ezért az ilyen tartalmú szerződés jóváhagyása nem tartozik a legfőbb szerv hatáskörébe, azaz a felperes és az I. és II. rendű alperes jogelődjének szerződése nem ütközik jogszabályba.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) 29. § (1) bekezdése szerint a bérlő a lakásbérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni. Ha a bérlő a lakást másik lakás, vagy egyéb ingatlan tulajdona ellenében cseréli el, a bérleti jog átruházásánál a lakástörvény szabályait, míg az ingatlan tulajdonjogának átruházására a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ingatlan tulajdonjogát bérleti jogra cserélő fél csak a bérbeadóval kötött bérleti szerződés alapján szerez bérleti jogot. E bérleti jog valóban - ahogyan arra a felperes hivatkozott - vagyoni értékű jog, amely kívülálló, harmadik személlyel való szerződéskötés esetén figyelembe veendő, azonban a bérbeadó és a bérlő jogviszonyában nem szolgál alapul arra, hogy a bérleti jogviszony jogszabály szerint történő megszüntetése esetén a bérlő bérleti jog ellenértékének megtérítését követelhesse a bérbeadótól.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fenti indokolásbeli kiegészítéssel helybenhagyta.

A fellebbezési eljárás során is pervesztes felperest kötelezte a III. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére, e címen a III. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM sz. rendelet 3. § (2) és (5) bekezdés alapján határozta meg.

A további alpereseknek a fellebbezési eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról nem kellett rendelkezni.

A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes pártfogó ügyvédje díjának viselésére az állam köteles.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM sz. rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2010. június hó 15.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Süliné dr.
Tózsér Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő