

Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.148/2007/11.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Takács János László ügyvéd (1051 Budapest, Nádor u. 23. szám) által képviselt felperesnek, a Dr. Ratkócai Richárd Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Egyetem tér 5. II/11. szám, ügyintéző: dr. Ratkócai Richárd ügyvéd) által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. február 5-én kelt 16.G.40.056/2005/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 900.000 (Kilencszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A budapesti .. hrsz alatt felvett ... szám alatt lévő 1460 m² területű ingatlan állami tulajdonból 1993-ban került a .. tulajdonába, és az ingatlanon a felperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal rendelkezik. A peres felek, valamint a .., az .. Rt. és a .. Kft. között 2002. május 29-én egyezségi megállapodás jött létre. Ebben az egyezséget kötő felek megállapították, hogy az alperes a perbeli ingatlant részben használja, de az alperes vállalta, hogy az ingatlan III. emeletét legkésőbb 2002. május 31-ig, a II. emeletét 2002. június 15-ig kiüríti, ezen túlmenően pedig az ingatlan többi részét az egyezés jóváhagyásától számított 12 hónapon belül, de legkésőbb 2003. június 30-ig kiüríti és a ... és a ... részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja. Az egyezségi megállapodás megkötésére az ingatlan korábbi használatával kapcsolatos perek lezárásaként került sor, és az egyezséget a bíróság jóváhagyta.

A perbeli ingatlan II. és III. emeleti irodahelyiségeinek birtokba adásánál és a visszahagyandó berendezési és felszerelési tárgyak átadásánál a felperes képviseletében ... járt el, az ezek megtörténtéről 2002. május 22-én, a 2002. május 30-án és 2002. május 29-én felvett jegyzőkönyveket a felperes képviseletében ... írta alá.

Az alperes 2002. június 14-én (a 2002. május 29-i egyezségi megállapodásra hivatkozva) közjegyzői okiratba foglaltan egyoldalú kötelezettségvállalásra vonatkozó nyilatkozatot tett, amelyben az ingatlan kiürítésének legkésőbbi időpontját 2003. június 30. napjában megjelölte meg.

A birtokbaadási határidő módosítása vált szükségessé, ugyanis az alperes az új székhelyeként választott ingatlanba az alperesnek fel nem róható okból, az építőipari kivitelezés elhúzódása miatt az alperes az eredeti határidőre nem tudott

kiköltözni. Ezért a peres felek 2003. július 29-én szerződésmódosító okiratot írtak alá. A szerződésmódosítás 4. pontja szerint az ingatlan kiürítésének határideje „2003. október 30-ra módosul azzal, hogy az ezzel kapcsolatos szerződésmódosítást közjegyzői okiratba foglaltan is meg kell kötni”. A szerződésmódosítás 3. pontjában a következő szerepel: tekintettel arra, hogy a felperes a 2003. október 30-ig történő továbbtartózkodás miatt használati díjra nem tart igényt, az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az 1.500.000 forint értékű portásfülkét térítésmentesen átadja a felperes részére. A szerződésmódosítást a felperes képviselőjében .. rektor és ... rektorhelyettes írták alá.

A peres felek az előbbi szerződésmódosítást 2003. augusztus 26-án közjegyzői okiratba foglaltan megismételték, a közjegyzői okirat a birtokbaadási határidőt (2003. október 30.) és a használat ingyenességére figyelemmel az 1.500.000 forint értékű portásfülke alperes részéről történt felajánlását a magánokirat tartalmával azonosan rögzítette. A közjegyzői okiratot a felperes képviselőjében .. rektor írta alá. A közjegyzői okiratban nincs szó olyan megállapodásról, amely a felek között létrejövő szerződésmódosítás alakiságát a jövőre nézve közjegyzői okirati formában írná elő.

A rektorhelyettesi megbízásról szóló okiratok szerint ... 1999. augusztus 1-től 2002. október 31-ig rektorhelyettesi, majd 2002. november 1-től 2006. május 31-ig általános rektorhelyettesi megbízással rendelkezett, ezen kívül a felperes ..Karának dékánja is volt megbízás alapján, továbbá oktatóként munkaviszonyban is állt.

A felperes Szervezeti és Működési Szabályzata (továbbiakban: SZMSZ) a felsőoktatásról szóló 1993. évi LXXX. törvény (továbbiakban: felsőoktatási törvény) 51. §-ára is utalással készült el. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint a felperes vezetője és törvényes képviselője a rektor, a (4) bekezdése szerint a rektort akadályoztatása és tartós távolléte esetén az általa kijelölt rektorhelyettes általános helyettesítési jogkörrel helyettesíti, továbbá ha a rektor a helyettesítésről intézkedni

nem tud, az általános és oktatási rektorhelyettes általános helyettesítési jogkörrel helyettesítheti.

Az alperes a 2003. október 30-i határidő lejártát megelőzően ismét egyeztetést kezdeményezett a felperesnél a birtokbaadási határidő módosítására, ugyanis az új székhelyén az építkezés késedelembe volt. Az alperes és ... állítása szerint a peres felek szóban megállapodtak a kiköltözés határidejének módosításában, amelynek várható idejét 2004. május végére tették azzal, hogy a használat továbbra is ingyenes.

A felperes 2004. március 30-án faxüzenetben tájékoztatást kért az alperestől, hogy „pontosan mikor kíván kiköltözni” az ingatlanból, és „milyen mértékű használati díjat vagy egyéb kompenzációt fizet” a felperes részére a késedelmes kiköltözés miatt a 2003. október 31-től a teljes kiköltözésig terjedő időszakra vonatkozóan.

Az alperes 2004. április 22-én írásban közölte a felperessel, hogy ...vel egyeztetett, aki megerősítette, hogy a rektorral egyetértésben hozzájárult az ingatlan továbbra is térítés nélküli használatához, így a szóban kötött megállapodás szerint az alperes a birtokba adásig, várhatóan 2004. május végéig térítés nélkül maradhatott az ingatlanban, de erről külön írásos megállapodás nem készült. Az alperes készített „egy kiegészítő, módosító megállapodás” tervezetet, amely azonban a felperes részéről nem került aláírásra.

Az alperes végül 2004. június 18-án adta át az általa használt helyiségeket a felperesnek.

A felperes a 2005. január 11-én benyújtott keresetében kérte az alperes kötelezését 28.068.928 forint tőke és ezen összeg után 2005. január 11-től a kifizetés napjáig járó évi 11 %-os késedelmi kamat, valamint a perköltség megfizetésére. Álláspontja szerint 2003. október 31-től 2004. június 18-ig terjedő időszakban az alperes jogcím nélkül használta a perbeli ingatlant, amelynek használata után a lakások és

helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-ának (1) bekezdése és 36. §-a alapján meghatározott használati díjat köteles fizetni. Állította, hogy szóbeli megállapodással a kiköltözés határideje nem módosult és nem is módosulhatott, ugyanis a peres felek a megállapodásukat mindig közjegyzői okiratba foglalták, és a közjegyzői okiratba foglalt megállapodás csak közjegyzői okiratban módosítható, továbbá az alperest erre az időszakra nem illette meg az ingatlan ingyenes használata. Kijelentette azt is, hogy ...nek nem volt jogosultsága a felperes önálló képviseletére, ezért ... a felek korábbi szerződését önállóan nem módosíthatta. Előadta, hogy ... az esetleg szóban megkötött megállapodásról nem tájékoztatta a felperes törvényes képviselőjét, a felperes rektorát.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes képviseletében eljáró ...vel, aki a felperesnél önálló képviseleti joggal rendelkezett, szóban megállapodott az ingatlan további ingyenes használatában és a birtokbaadás határidejének módosításában. Állította, hogy a felek nem kötötték közjegyzői okirati formához a megállapodásuk érvényességét, valamint a birtokba adási határidő módosítására és az ingyenes használatra vonatkozó megállapodás alakszerűségére a törvény nem ír elő közokirati vagy írásbeli okirati formát, ezért ezek tárgyában a felperes képviseletében eljáró ... rektorhelyetttel szóban érvényesen megállapodhatott.

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 5-én kelt 16.G.40.056/2005/28. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest 1.800.000 forint perköltség alperesnek történő megfizetésére, továbbá megállapította, hogy a 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás eredményeként, a peres felek nyilatkozatai és az okirati bizonyítékok, valamint az alperes törvényes képviselőjének, .. a nyilatkozata, és a felperes képviseletében a perbeli időszakban eljáró ... tanúvallomása alapján, mivel ezek egybehangzóak voltak, arra a jogi meggyőződésre jutott, hogy a peres felek szóban megállapodást kötöttek, amely

szerint a korábban közjegyzői okiratban meghatározott 2003. október 30-i kiköltözési határidőt módosították 2004. május végére az eredetivel azonos feltételek mellett, tehát az alperes használati díj fizetése nélkül használhatta az ingatlant. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 216. §-ára alapítottnan megállapította, hogy e megállapodásra a jogszabály nem ír elő írásbeli alakszerűséget, valamint a peres felek csak a 2003. július 29-i megállapodás közjegyzői okiratba foglalását kötötték ki, de sem a 2002. május 22-i, sem a 2002. június 14-i okiratok, sem a 2003. augusztus 26-i közjegyzői okirat nem tartalmazzak olyan kikötést, amelyben a peres felek a megállapodásaik érvényességét közjegyzői okirati formában történő írásba foglaláshoz kötötték volna. Az elsőfokú bíróság ... és ... tanúvallomásának összehasonlítása alapján nem találta bizonyítottnak, hogy ... rektorhelyettest előzetesen meghatalmazta volna ... rektor az alperessel történő megállapodás megkötésére, azonban megállapította, hogy az alperes alapos okkal következtethetett arra, hogy a megállapodás megkötésére ...nek képviseleti jogosultsága van, hiszen az ingatlan sorsára vonatkozó tárgyalásokon ... részt vett, és ő volt a 2003. július 29-i megállapodás egyik aláírója felperes képviseletében, valamint a 2003. augusztus 26-i közjegyzői okirat készítésekor is eredetileg ő járt volna el a felperes képviseletében, de betegsége miatt mégsem ez történt. (Az utóbbi tényt ..., ...és ..., valamint ... tanúk vallomása alátámasztotta.). Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperes kellő alappal bízhatott abban, hogy a felperes képviseletében ... - aki a perbeli időszakban oktatói munkakörben a felperes alkalmazásában állt, valamint rektorhelyettesi és dékáni tisztséget is ellátott - jogosult volt szerződést kötni. Ezen kívül az a tény, hogy a felperes (5 hónapon keresztül) 2004. március 30-ig annak ellenére nem hívta fel az alperest kiköltözésre és használati díj fizetésére, hogy nyilvánvalóan tudomással bírt a birtokbaadásra korábban meghatározott 2003. október 30-i határidő eredménytelen leteltéről, az alperes további birtokban maradásáról, azt bizonyítja, hogy a felperes ráutaló magatartással utólag jóváhagyta a ... által az alperessel kötött szóbeli megállapodást. Összességében az álképviselő alkalmazott nyilatkozatában foglaltakért a felelősséget a felperesnek kell viselnie. Az álképviselő által kötött megállapodásra figyelemmel pedig a felperes használati díj iránti igénnyel nem

léphet fel. A pereszes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a alperes részére a perrel felmerült költségeinek a megfizetésére, amely a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. IM rendelet alapján 2. § a) pontja alapján megállapított 1.800.000 forint ügyvédi munkadíjból áll. A felperes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 900.000 forint kereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte annak megváltoztatását és keresetének a jogalap tekintetében közbenső ítélettel történő helytadást és az elsőfokú bíróság utasítását az összecszerűség vonatkozásában az eljárás folytatására.

A felperes fellebbezésében ismét hivatkozott arra, hogy a Ptk. 218. § (3) bekezdésének analógiájára a közokirati formában létrejött megállapodás csak közokirati formában lett volna módosítható. Állította, hogy a felek a 2003. július 29-i megállapodásuk 4. pontjában közokirati formát írtak elő maguknak a közöttük létrejövő szerződések alakszerűségére vonatkozóan. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg ... képviseleti jogosultságának hiányát, de téves jogi következtetésre jutott, amikor azt állapította meg, hogy a felperes ráutaló magatartással jóváhagyta ... álképviselő eljárását. Ez ugyanis nem történt meg, ... nem is tájékoztatta az egyetem vezetését a szóbeli megállapodásról. A felperes véleménye szerint az alperes jogcím nélkül használta az ingatlant, amellyel kapcsolatos igényét a felperes az elévülési időn belül jogosult érvényesíteni. A nem azonnali, de késedelmesnek sem mondható igényérvényesítés nem tekinthető ráutaló magatartásnak. A felperes hivatkozott arra is, hogy a felperesnél rektorváltás zajlott, és a felperes törvényes képviselőjének személyében változás következett be, ami késleltette az alperes felszólítását a birtokbaadásra és használati díj fizetésére.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és felperes perköltségben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes

nem bizonyította olyan kifejezett és okiratba foglalt megállapodás létét, amely szerint a peres felek között létrejött írásbeli megállapodás további módosítása vagy a peres felek újabb megállapodása csak közokirati formában lenne érvényes. Ilyen megállapodást a peres felek nem kötöttek, az esetleges későbbi megállapodás alakiságára, mint a szerződés érvényességi feltételére, a felek között nem jött létre megállapodás. Az alperes álláspontja szerint a felek a használat további ingyenességében is megállapodtak szóban és a megállapodás teljesedésbe is ment. A felperes akkori rektora folyamatosan tudomással bírt az alperes ingatlanhasználatáról, mert a perbeli ingatlanban a rektor maga is óraadó tanár is volt. A felperes által a rektorváltással kapcsolatban előadott tények új tényként egyébként sem vehetők figyelembe, de azok nem is relevánsak. ... képviseleti jogosultságának fennállását az alperes folyamatosnak és önállóan tekintette. Az alperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárásjogi szabályt nem vétett, és az indokolási kötelezettségének is eleget tett.

A fellebbezés megalapozatlan.

A felsőoktatási törvény 52. § (1) bekezdése szerint az egyetemet a rektor, a többkarú főiskolát a főiskolai rektor, a karokra nem tagozódó főiskolát a főigazgató (a továbbiakban együtt: az intézmény vezetője) vezeti. Munkáját helyettesek közreműködésével végzi. Az 57. § (1) bekezdése alapján az intézmény vezetője az intézmény törvényes képviselője.

A felperes SZMSZ-ének 33. § (1) bekezdése szerint a felperes vezetője és törvényes képviselője a rektor, a (4) bekezdése szerint a rektort akadályoztatása és tartós távolléte esetén az általa kijelölt rektorhelyettes általános helyettesítési jogkörrel helyettesíti, továbbá ha a rektor a helyettesítésről intézkedni nem tud, az általános és oktatási rektorhelyettes általános helyettesítési jogkörrel helyettesítheti.

A perben nem vitatott és okiratokkal is alátámasztott tényként volt megállapítható, hogy a felperes képviseletében eljáró ... nemcsak óraadó tanár és dékán, hanem megbízott rektorhelyettes és általános rektorhelyettes is volt a felperesnél a perbeli időszakban. A rektor és a rektorhelyettes önálló képviseleti jogosultsága a törvényen alapul, de ezzel egyezően tartalmazza a felperes SZMSZ-e is a felperes képviseletére jogosult személyi kört. A törvényen alapuló szervezeti képviseleti jog bármilyen esetleges korlátozása kívülálló harmadik személyek irányában hatálytalan. Ez azt jelenti, hogy az önálló képviseleti joggal rendelkező törvényes képviselővel szerződő harmadik személynek nem kell vizsgálnia azt a kérdést, hogy a törvényes képviselőnek valamely jognyilatkozat megtételéhez szükséges-e valamilyen előzetes hozzájárulást beszereznie, mert ha ilyen van is, akkor az csak az intézmény belső életében hatályos.

... nem álképviselőként, hanem a felperes önálló képviseletére jogosult törvényes képviselőjeként kötött megállapodást az alperessel a perbeli ingatlan használatáról, a használat ingyenességéről és a birtokbaadási határidő módosításáról.

A per adatai alapján egyértelműen megállapítható volt az is, hogy az alperes részére sem ..., sem más egyetemi vezető nem adott 2004. év tavaszáig arra vonatkozóan tájékoztatást, hogy az egyházi gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerint az egyetemi tanács határozata kellett volna a szerződés módosításához, azonban ennek meglétét vagy hiányát - annak harmadik személyek irányában való hatálytalansága miatt - az alperesnek nem is kellett volna vizsgálnia akkor sem, ha arról tudott volna. A felperes képviseletében eljáró törvényes képviselő (rektor vagy rektorhelyettes) eljárásánál a harmadik személy szerződő félnek, az alperesnek csak azt kellett vizsgálnia, hogy az eljáró természetes személy valóban törvényes képviselője-e a felperesnek (rektor vagy rektorhelyettes). ... a felperesnél rektorhelyettes volt a perbeli szóbeli szerződés megkötésekor, tehát a felperes törvényes képviselőjeként a felperes nevében kötelezettséget vállalhatott és jogot ismerhetett el, szerződést és szerződésmódosítást köthetett.

A Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében szerződést jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában akár szóban, akár írásban lehet kötni. A szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. A Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis. A (2) bekezdés szerint a felek által kikötött alak csak akkor feltétele a szerződés érvényességének, ha kifejezetten ebben állapodtak meg. Ilyen esetben a teljesítésnek vagy egy részének elfogadásával a szerződés akkor is érvényessé válik, ha az alakiságot mellőzték.

A felperes fellebbezésében előadottakkal ellentétben a felek nem állapodtak meg közokirati formában arról, hogy a közöttük létrejövő valamennyi szerződésmódosítást közjegyzői okiratba kellene foglalni. A 2003. július 29-i szerződésmódosítás 4. pontja csak magának a 2003. július 29-i módosításnak a közjegyzői okiratba foglalása szükségességéről szól, az nem jelent előírást általános közokirati formában történő későbbi szerződésmódosításokra vonatkozóan.

A felperest tehát ... törvényesen és jogszerűen képviselte önállóan, ezért az alperes kiköltözése határidejének módosításáról és az ingatlan használatának ingyenességéről szóban is megállapodhatott az alperessel. A szóbeli megállapodás ténye és annak tartalma (az ingatlan alperes által történő további használata és ennek ingyenessége) ... tanúvallomása és az alperes törvényes képviselője, ... vezérigazgató nyilatkozata alapján egyértelműen megállapítható volt, amit az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan állapított meg.

Nem vitatott tény volt a perben, hogy ... rektor óraadó tanárként is dolgozott a perbeli épületben, így nyilvánvalóan tudomással bírt arról, hogy az alperes 2003. október 30-a után is birtokban tartotta az épület egy részét. ... és ... egyértelműen akként nyilatkoztak, hogy a további használat ingyenességében is megállapodtak. Az előadásukat alátámasztja az a körülmény, hogy 2004. március 30-ig az alperest a

felperes részéről senki sem kereste meg, és nem szólította fel arra, hogy az általa birtokolt épületrészt adja át, és használati díjat fizessen a felperesnek. A felperes 2004. március 30-i faxüzenete is csupán azt tartalmazta, hogy 8 napon belül közölje alperes, pontosan mikor kíván teljesen kiköltözni az ingatlanból, és milyen mértékű használati díjat vagy egyéb kompenzációt fizet a késedelmes kiköltözés miatt.

A felperes képviseletében tehát ... szóban kötött megállapodást az ingatlan további ingyenes használatáról az alperessel, ezért a felperes használati díjra nem tarthat igényt.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a fentiekben részletezett indokolásbeli módosítással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen maradt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség mértékére is figyelemmel - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 5. §-a alapján rendelkezett a felperes kötelezéséről alperes javára ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

A felperes az Itv. 5. § (1) bekezdésének e) pontja alapján személyes illetékmentességben részesült, ezért a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt 900.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2007. október 3.

. Koday Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

. Molnár József sk.
sk.

előadó bíró

Tamáné dr. Nagy Erzsébet

bíró

A kiadmány hiteléül:
bírószági tisztviselő