

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban a Lotz és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Lotz Attila ügyvéd, 1138 Budapest, Váci út 184.) által képviselt felperes neve (.....) felperesnek a dr. Dallos Andrea jogtanácsos által képviselt (.....) alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. május 23-án kelt 18.G.41.497/2004/13. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

A felperes által le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesi egyesületet a Fővárosi Bíróság 2000. július 12-én közhasznú szervezet minősítéssel vette nyilvántartásba.

A felperes alapszabály szerinti célja, hogy az alperes tulajdonában álló budapesti hrsz-ú, ingyenesen használatába adott ingatlant játszótérként és szabadidőparkként hasznosítsa.

A peres felek 2000. október 24-én írásbeli megállapodást kötöttek, amelynek értelmében alperes a kizárólagos tulajdonát képező budapesti hrsz-ú, beépítetlen terület megjelölésű, természetben a szám alatt található ingatlant öt évre térítésmentesen a felperes használatába adta.

Az okirat 3. pontjában felperes egyebek mellett arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlanon - a szükséges engedélyek beszerzését követően, a jogszabályok és a Polgármesteri Hivatal illetékes irodái előírásainak figyelembe vételével - legkésőbb 2001. december 31-ig a saját költségén játszóteret és szabadidő parkot épít ki, valamint hogy a megállapodás teljes időtartama alatt a területet illetve az ott lévő építményeket és berendezéseket folyamatosan saját költségén karbantartja, szükség szerint felújítja illetve pótolja.

A megállapodás 6. pontja továbbá egyebek mellett úgy rendelkezett, amennyiben alperes a megállapodást az aláírástól számított öt éven belül a felperesnek fel nem róható okból mondja fel, úgy a felperesi tulajdonban lévő eszközöket a felperessel előzetesen egyeztetett módon köteles saját költségén áthelyezni, „a károsodás nélkül el nem választható beruházások és el nem vihető tárgyak számlával igazolt és a számviteli szabályok szerinti értékcsökkenéssel csökkentett értékét” pedig a felperesnek köteles megtéríteni, továbbá, hogy a megállapodás felperesnek felróható okból történő alperesi felmondása, illetve a megállapodás szerinti időtartam lejártá miatti megszűnése esetén - a felek eltérő megállapodása hiányában - felperes köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

Alperes a területet a megállapodás szerint a felperes birtokába adta. Az átadás-átvételtől külön jegyzőkönyv, okirat nem készült.

Felperes a területen tereprendezési és egyéb földmunkákat végzett.

2004. október 22-én alperes helyszíni szemlét tartott a perbeli ingatlanon „a beruházások ellenőrzése tárgyában”.

Ezt követően alperesi alpolgármester 2004. október 26-án kelt, a felperes képviselőjéhez címzett levelével a 2000. október 24-i megállapodást annak 5. pontjára hivatkozva 2004. november 1. napjára „azonnali hatállyal” felmondta. Az indokolás szerint a terület rendeltetésszerű használatának ellenőrzése során az volt megállapítható, hogy az elmúlt négy évben a területen érdemi munka nem történt, a beruházás egyáltalán nem valósult meg.

A felperes 2004. november 2-án előterjesztett, 2005. január 24-én módosított keresetében a 2004. október 26-án kelt alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítását, továbbá az alperes 1.245.353 forint és ezen összeg után a felmondás napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamat megfizetésére kötelezését kérte. Perköltségre nem tartott igényt.

Elsődlegesen a felmondás alaki okból való érvénytelenségére hivatkozott, állítva az alpolgármester a felmondásról nem volt jogosult dönten.

Vitatta a felmondásban foglaltak megalapozottságát is. Arra hivatkozott, a játszótér építését megkezdte, a munkák befejezése a szükséges anyagi fedezet hiányában késett. Erről az alperes tájékoztatást kapott, a befejezési határidő meghosszabbításához pedig alperes illetékes bizottsága hozzájárult. A terület a felmondás közlésekor építési törmeléktől, romoktól, szeméttől mentes tiszta, tereprendezett, füvesített, gondozott terület volt, alkalmas arra, hogy azt felnőttek illetve gyermekek szabad idejük eltöltésére használják.

Állította, a megállapodásban foglaltakat teljesítette, illetve mindent megtett annak érdekében hogy a játszótér megépüljön.

Előadta azt is, az általa elvégzett munkák, beruházások eredményeként az ingatlan értéke a megállapodás megkötésekor állapothoz képest jelentősen nőtt, az ingatlanrendezéssel, parkosítással elért állapotjavulással, értéknövekedéssel az alperes gazdagodott, ezért a megállapodás 6. pontja második fordulata szerint a terület rendezésére és a felmondáskori állapot kialakítására fordított, számlával igazolt költségeit az alperes megfizetni tartozik a felmondás időpontjától járó késedelmi kamataival együtt.

Az előadottak igazolására egyebek között számlamásolatokat és fényképfelvételeket csatolt.

Alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, a perbeli megállapodás felmondása alakilag megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek.

Előadta azt is, a felmondás érdemben is helytálló és megalapozott. Hangsúlyozta, a perbeli megállapodásban felperes a szükséges engedélyek beszerzését követően a játszótér legkésőbb 2001. december 31-éig történő megépítését vállalta. Az alperes Gazdasági Bizottsága a felperes kérelmére hozzájárult a kerítés építési engedélyének meghosszabbításához és ennek alapján az építési engedély 2003. június 27-én 365 nappal meghosszabbításra került. Az azonnali hatályú felmondásra csak e határidő eredménytelen lejárta követően 2004. október 26-án került sor, a felmondás mindenben megfelelt a megállapodás 3. pontjában foglaltaknak.

Hangsúlyozta azt is, miután az azonnali hatályú felmondásra a szerződésben vállalt felperesi kötelezettség teljesítésének elmulasztása szolgált alapul, a beruházási költségei megtérítésére felperes jogszerűen nem tarthat igényt, keresete ebben a részében is megalapozatlan.

E körben állította azt is, a felperes által elvégzett, számlával igazolt munkák elsődlegesen a terület állagmegóvását szolgálták, vitatta, hogy felperes a területen bármiféle, a számviteli törvény szerinti értéknövelő beruházást valósított volna meg.

Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett. Felmondása érvényességének megállapítását, a Ptk. 193. § alapján felperes terület birtokába adására, továbbá

2004. november 1-től a terület birtokba adásáig 1.200 forint/m²/év + áfa használati díj megfizetésére kötelezését kérte.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, az alperesi felmondás érvénytelensége folytán a perbeli megállapodás 2004. november 1-jén nem szűnt meg. Az ingatlan használatával egyébként is 2004. november 1. napjával felhagyott. Az alperesi használati díj igény megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság 2006. május 23-án kelt 18.G.41.479/2004/13. számú ítéletével megállapította, hogy az alperes 2004. október 26-án kelt felmondása érvénytelen. Ezt meghaladóan a felperes keresetét, továbbá az alperesi viszontkeresetet elutasította. Úgy rendelkezett, a peres felek illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a peres felek perbeli megállapodása a Ptk. 583. §-a szerinti haszon-kölcsön szerződésnek minősül, amely szerződéssel kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosítvány, így a felmondás jogának gyakorlása is az alperes képviselő testületének 5/1994.(V.05.) számú rendeletében és 3/2000.(IV.10.) számú rendeletében (SZMSZ) foglaltak szerint a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik. A megállapodás felmondásáról ugyanakkor a Gazdasági Bizottság nem határozott, ezért a felmondás nem felelt meg az alperes önkormányzati rendeleteiben foglaltaknak és a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis.

Az elsőfokú bíróság egyebekben a felmondásban foglaltakat tartalmilag helytállónak találta, figyelemmel arra, hogy a megállapodás 3. pontjában foglaltaknak felperes sem 2001. december 31-ig, sem a meghosszabbított határidőig nem tett eleget.

Az alperes marasztalására irányuló kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság a Ptk. 361. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, a jogalap nélküli gazdagodás szabályai csakis akkor alkalmazhatók, ha a követelésnek nincs más jogalapja. A perbeli esetben azonban a felek közötti megállapodás 6. pontja a felek elszámolására nézve részletes szabályokat tartalmazott, így a megállapodás öt év elteltével történő megszűnése esetére kimondta, hogy a felek eltérő megállapodása hiányában a felperes saját költségén köteles az eredeti állapot helyreállítására. Az alperes felmondásának érvénytelensége folytán a megállapodás csak az abban foglalt öt év lejártával szűnt meg és miután a felek között az eredeti megállapodásban foglaltaktól eltérő új megállapodás nem jött létre, az ingatlanon elvégzett beruházások értékének megtérítésére felperes az alperessel szemben nem tarthat igényt.

Az alperesi viszontkeresetre nézve az elsőfokú bíróság utalva a felmondás érvénytelensége körében kifejtettekre egyebek mellett rámutatott, a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan felperes nem tartja birtokában az ingatlant, azt nem használja, az alperesi viszontkereset megalapozatlan.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezésével szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. A fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés megváltoztatását, az alperes módosított keresete szerinti marasztalását kérte. Hangsúlyozta, az alperes marasztalására irányuló kereseti kérelmét a perbeli megállapodás 6. pont második fordulatára alapította, és miután a szerződés az eredeti megállapodás lejártát megelőzően a neki fel nem róható okból történt alperesi felmondás miatt szűnt meg, alperest a szerződés szerinti megtérítési kötelezettség terheli. Miután pedig a felmondás érvénytelenségének megállapítására csak a szerződésben kikötött határidő lejártát követően került sor, nem hagyható figyelmen kívül, hogy a jogellenes alperesi

felmondás következtében neki fel nem róható okból kényszerült idő előtt felhagyni az ingatlan használatával, erre tekintettel pedig megalapozott az alperessel szembeni megtérítési igénye.

Arra is utalt, a takarítási, tereprendezési, parkosítási, kertészeti rekonstrukciós munkák elvégzését a per során az alperes sem vitatta, mint ahogy azt sem, hogy a megállapodás alapján egy szétrombolt, bármiféle használatra teljesen alkalmatlan építési törmelékkel és szeméttel feltöltött játszótér került részére átadásra.

Alperes a fellebbezésre észrevételt, nyilatkozatot nem tett.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés korlátai között vizsgálta felül.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A Ptk. 583. § (1) bekezdése értelmében haszon-kölcsönszerződés alapján a kölcsönadó köteles a dolgot a szerződésben meghatározott időre ingyenesen a kölcsönvevő használatába adni, a kölcsönvevő pedig köteles azt a szerződés megszűntekor visszaadni.

A haszon-kölcsönszerződés megszűnésének eseteit a Ptk. 585. § (1) bekezdése sorolja fel. Így az a) pont szerint megszűnik a szerződés a kikötött vagy a haszonkölcsön célja szerint szükséges idő elteltével, a b) pont szerint továbbá felmondással illetve a dolog visszaadásával is.

Az adott ügyben a peres felek a közöttük határozott időre létrejött haszon-kölcsönszerződés 6. pontjában a szerződés megszűnésének különböző eseteihez eltérő elszámolási szabályokat fűztek. Az alperes terhére megtérítési kötelezettséget - és pedig egyebekben csakis az állag sérelme nélkül el nem választható, el nem vihető beruházások, eszközök számlával igazolt értéke tekintetében - arra az esetre állapítottak meg, ha a szerződés a határozott idő

lejártát megelőzően felperesnek fel nem róható okbóli alperesi felmondás folytán szűnik meg.

A megállapodás egyéb alperesi felmondása, illetve a határozott idő eltelte miatti megszűnése esetére pedig - eltérő megállapodás hiányában - a megállapodás a felperest kötelezte az eredeti állapot helyreállítására.

Kétségtelen, a perbeli szerződést alperes annak lejártát megelőzően felmondta, ugyanakkor kétségtelen az is, hogy az elsőfokú bíróság a felperes erre irányuló kereseti kérelmét megalapozottnak találva a felmondás érvénytelenségét állapította meg, a felmondás tehát nem eredményezhette a felek megállapodásának megszűnését, az az öt éves időtartam elteltével szűnt meg. A felperes által a szerződés 6. pontjára alapított megtérítési igény ezért megalapozatlan.

Az a körülmény, hogy a felperes a felmondás közlését követően a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti per eredményének bevétele nélkül illetve a határozott idő lejártá előtt felhagyott az ingatlan birtoklásával, elszámolási igényét szintén nem alapozhatta meg.

Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az alperes marasztalására irányuló kereseti kérelmet.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253 § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. és 14. §-ában foglaltak alapján rendelkezett.

Az alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2007. szeptember 28.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő