

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú eljárásban a Holczer, Jákó és Boros Ügyvédi Iroda (1025 Budapest, Felhévizi u. 31.), a másodfokú eljárásban a dr. Gyuris Ágnes Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Gyuris Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Honvéd u. 22. I/3.) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Bártfai Róbert ügyvéd (1055 Budapest, Szent István krt. 1. IV/1.) által képviselt (.....) alperes ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. március 10-én kelt 23.G.20.077/2009/23. számú ítélete ellen az alperes által benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 190.750 (Százkilencvenezer-hétszázötven) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 459.000 (Négyszázötvenkilencezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek között 1994-től üzleti kapcsolat állt fenn, amelynek keretében felperes a különböző településeken működő alperesi áruházak parkolóiban saját költségén létesített, majd az alperes tulajdonába került forgalombiztonsági védőkorlátokat reklám célú hasznosításra határozott időre bérbe vette alperestől.

A, valamint a áruházak esetében felperes ugyancsak határozott időre szóló további bérleti szerződésekkel az áruházak parkolóiban lévő óriás plakát-reklámfelületeket is bérelte.

A felek 2000. és 2002. években két éves időtartamra kötöttek bérleti szerződést egymással.

Az alperesi áruházak parkolóiban lévő védőkorlátok bérletére nézve a felek 2004. március 11-i keltezéssel 2007. december 31-ig tartó határozott időre szóló újabb bérleti szerződést kötöttek.

Felperes törvényes képviselője előtt ismert volt, hogy alperesnél milyen döntéshozatali mechanizmus keretében, milyen döntéselőkészítési folyamat eredményeképpen kerül sor a szerződések aláírására.

Felperes ügyvezetője 2007. október 24-én a felek között fennálló bérleti szerződések meghosszabbítására irányuló írásbeli ajánlatot adott át az alperes értékesítéstámogatási menedzsere, részére.

A szerződéstervezet szerint felperes az alperesi áruházak parkolóiban elhelyezett forgalombiztonsági védőkorlátokat, valamint a és a áruházaknál található óriásplakát-reklámfelületeket 2008. január 1-jétől 2012. december 31-ig terjedő határozott időtartamra bérbe veszi alperesről reklámfelületként történő hasznosítás céljából.

Az éves bérleti díj a védőkorlátok esetén darabonként 22.000 forint, az óriásplakátok esetén reklámfelületenként 155.000 forint.

A bérleti díjról kiállított alperesi számlákat felperes a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül minden év június 30-ig, illetve december 31-ig átutalással egyenlíti ki.

Egyebekben felperes vállalja a védőkorlátok és táblák rendszeres tisztítását, karbantartását, helyreállítását, alperes pedig ennek számlával igazolt költségeit a felmerüléskor megtéríti részére.

..... a szerződéstervezet átvételekor tájékoztatta felperes ügyvezetőjét arról, hogy a szerződés megkötéséről nem ő dönt, a szerződéstervezetet a jogi osztály felülvizsgálatát követően felettese és az igazgató tanács egyik tagja együttesen írhatja alá.

..... alperesi alkalmazott 2008. január 31-én egy óriásplakát helyreállításával kapcsolatosan felperesnek küldött elektronikus levelében egyúttal azt is közölte, „a szerződéssel kapcsolatban is hamarosan keresem, hogy aláír hassuk”.

A szerződés aláírására felperes többszöri sürgetése ellenére nem került sor. A felek között a szerződés szövegezésével, annak időtartamával (határozott, határozatlan idejű, illetve a feltételeivel, a bérleti díj összegével összefüggésben 2008. február 21. és 2008. október 22-e között egyeztetések, levélváltások folytak.

Ennek során alperes 2008. február 21-én és 2008. április 23-án szerződéstervezeteket küldött felperesnek, amelyeket felperes nem fogadott el.

Felperes ügyvezetője 2008. április 25-én küldött elektronikus levelében „személyes konzultációt” kezdeményezett annak érdekében, hogy a bérleti szerződésre nézve a felek egyezsége jussanak, utalva arra is, amikor az elmúlt hónapokban többször sürgette a szerződés aláírását, „biztosította”, a „szerződés alá lesz írva”. A közte és között létrejött megállapodásban meghatározott hosszú távú együttműködésben bízva beruházást, fejlesztést hajtott végre és hosszú távú szerződéseket kötött.

..... 2008. május 22-én küldött elektronikus levelében közölte felperes ügyvezetőjével, a szerződés „újabb körét futja (jogász stb.)”, azonnal jelezni fogja, ha aláírható lesz.

Felperes ügyvezetője 2008. júniusában közöltesal a védőkorlátokon kialakított reklámfelületek I. félévi bérleti díját és ennek figyelembe vételével kérte a számla kiállítását.

Alperes a bérleti díjakról a számlákat a felperesi kimutatásokban foglaltak alapján állította ki, a védőkorlátok esetében 22.000 forint/db/év bérleti díjjal számolva.

2008. június 23-án felperes ügyvezetője elektronikus levélben megküldtenak az óriásplakátokra vonatkozó elszámolást.

Felperes ügyvezetője 2008. szeptember 9-én kelt elektronikus levelében ismételten sürgette a szerződés aláírását, 2008. szeptember 11-énnak küldött újabb e-mailjében pedig azt közölte, a védőkorlátok betétjein lévő reklámfelületek 2008. I. féléves bérletére vonatkozó alperesi számlákat „aláírt, érvényes szerződés-hosszabbítás hiányában nem tudja átutalni”.

Felperes ügyvezetője 2008. szeptember 16-án elektronikus levélben újabb szerződéstervezetet küldöttnak, amelyben arra utalva, hogy tudomása szerint a szerződés-hosszabbítás alperesi aláírásának akadálya az, hogy túl hosszú az öt év, nem megfelelő a bérleti díj és a karbantartást is alperesnek kell végeznie, egy három évre szóló szerződés megkötését javasolt, vállalva a karbantartást. „Bérleti szerződés-hosszabbítás” megnevezésű szerződéstervezet szerint a védőkorlátokat és az óriásplakát-reklámfelületeket felperes 2008. január 1-jétől 2010. december 31-ig veszi bérbe alperestől, a védőkorlátok esetén a bérleti díj 2008. I. félévében 11.000 forint/tábla/félév, a II. félében 13.000 forint/tábla/félév, a 2009. évi bérleti díj pedig 26.000 forint/tábla/év. Az óriásplakátok bérleti díja 150.000 forint/felület/év. A tervezet szerint továbbá a védőkorlátok és táblák rendszeres tisztítását, karbantartását, állagromlásuk helyreállítását felperes vállalja.

2008. október 3-án elektronikus levélben közölte felperes ügyvezetőjével, felettesének az az álláspontja, a javaslatot elfogadják, „de csak ez év végéig szerződünk, a következő évből pedig további tárgyalásokat folytatunk”. Utalt arra is, várja felperes ügyvezetőjének válaszát, a módosított szerződést.

Felperes ügyvezetője 2008. október 4-én kelt elektronikus válaszelevelében közölte, a jövő évekre áthúzódó hosszú távú szerződéseinek realizálása érdekében továbbra is kéri a három éves futamidőt, cserébe felajánl egy olyan bérleti díj emelést, amely alperesnek további évi 400.000 forint bevételt jelent.

A mellékelt szerződéstervezet szerint a bérleti szerződés időtartama 2008. január 1-jétől 2010. december 31-ig szól, a védőkorlátok bérleti díja 2008. I. félévében 11.000 forint/tábla/félév, II. félévében 13.000 forint/tábla/félév, 2009-ben pedig 27.000 forint/tábla/év, míg az óriásplakátok reklámfelületeinek bérleti díja 170.000 forint/felület/év.

2008. október 15-én felperes ügyvezetője újabb elektronikus levelet küldöttnak, amelyben az alperestől érkezett fizetési felszólításra utalva közölte, az I. félévre kibocsátott alperesi számlákat „a hatályos jogszabályok szerint érvényes, aláírt szerződés hiányában” nem állt módjában kiegyenlíteni.

Felperes ügyvezetője 2008. október 22-énnak küldött elektronikus leveleiben közölte, a 2008. október 4-i levelének mellékletét képező „A 2007-ben benyújtott szerződéshez képest jelentős kedvezményeket tartalmazó kompromisszumos javaslata 2008. október 30-án érvényét veszti.”. A levél tartalmazza azt is, a felek között 14 éven keresztül az volt a szerződéskötési gyakorlat, hogy az aktuális lejárat előtt egy hónappal szóbeli megegyezés alapján elkészített szerződéseket cégszerűen aláírva benyújtotta alperes marketing osztályára, az alperes által aláírt szerződéseket pedig hónapokkal később kapta vissza. E gyakorlatnak megfelelően 2007. október 24-én átadta alperesnek a 2008-tól kezdődően öt év futamidőre szóló bérleti szerződés felperes által cégszerűen aláírt példányát, a felek pedig a 2008. október 3-áig terjedő időszakban e szerződés feltételeinek szellemében tevékenykedtek. Mindezek a tények azt bizonyítják, hogy a felperesi ügyvezető által 2007. októberében benyújtott szerződés életszerű és ezáltal jogszerű, annak ellenére, hogy azt alperes késedelmes ügyintézése miatt még nem írta alá.

Felperes ügyvezetője 2008. október 30-án kelt elektronikus leveleiben közöltesal, az alperes 2008. I. félévére vonatkozó, a felperes által 2007. október 24-én benyújtott szerződés alapján kiállított számlákat 2008. október 30-án kiegyenlítette. Ismételten utalt arra, 2008-ban a felek e szerződés feltételeinek

szellemében tevékenykedtek, ami azt bizonyítja, a felperesi ügyvezető által 2007. októberében „benyújtott hosszú távú szokásos szerződés életszerű és ezáltal jogszerű”.

2008. november 10-én elektronikus levélben közölte felperes ügyvezetőjével, az igazgató tanács döntése alapján alperes 2008. december 31. napjával megszünteti az áruházak parkolóiban lévő forgalombiztonsági védőkorlátokat, így ezen időponttól ezekre a felületekre nincs lehetőség bérleti szerződés megkötésére.

Felperes ügyvezetője 2008. november 11-én küldött elektronikus levelében közölte alperessel, véleménye szerint a felek között 2012. év végéig tartó joghatályos szerződés van érvényben a korlátok bérlésére nézve, egyúttal kártérítési igény érvényesítését helyezte kilátásba arra az esetre, ha alperes a korlátokat elbontja.

A felek képviselői 2008. november 18-án újabb egyeztetést tartottak, amelyen felperes ügyvezetője úgy nyilatkozott, a felek ráutaló magatartása eredményeképp közöttük 2012. december 31-ig érvényes bérleti szerződés jött létre, amelynek idő előtti felmondása esetén alperest kártérítési felelősség terheli.

Felperes ügyvezetője 2008. november 25-én arról tájékoztatta alperest, amennyiben alperes hozzájárul ahhoz, hogy felperes még legalább a jövő év végéig folytathassa tevékenységét, úgy a felek közötti jogviszony lezárásaként kész egy olyan megállapodás megkötésére, amely szerint alperes egy jelképes, 5.000.000 forint összegű kártérítést fizet, eltekint a 2008. II. félévi és 2009. évi bérleti díjtól és 2012. végéig térítésmentesen engedi a két óriásplakát használatát.

Az alperes 2008. december 15-én kelt levelében 2009. május 31. napjára felmondta a felek között a forgalombiztonsági védőkorlátokra nézve fennálló bérleti szerződést, és felszólította felperest a 2008. II. félévére, valamint 2009. május 31-ig járó bérleti díj megfizetésére, továbbá a védőkorlátok és azok betétjeinek 2009. június 30-ig az alperes részére történő birtokba adására. A levél szerint a korábban létrejött határozott idejű bérleti jogviszony a Ptk. 431.§ (2) bekezdése alapján határozatlan időtartamúvá alakult át, tekintettel arra, hogy 2008. januárjában nem kötöttek új, határozott időre szóló bérleti szerződést, ugyanakkor felperes a bérlet tárgyát képező védőkorlátokat tovább használta, ami ellen alperes nem tiltakozott.

Felperes ügyvezetője 2008. december 29-én kelt levelében közölte alperessel, nem fogadja el a 2008. december 22-én kézhez vett felmondást, figyelemmel arra, hogy

az alperes ügyintézőjének 2007. október 24-én a korábbi évek gyakorlatának megfelelően aláírás céljából átadott, a 2008. és 2012. évekre vonatkozó szerződésben foglaltakkal azonos tartalommal az alperes bízattatása és a felek közös ráutaló magatartása és cselekvései nyomán joghatályos és érvényes szerződés jött létre függetlenül attól, hogy a szerződés alperesi aláírására nem került sor. A határozott idejű szerződés felmondására nincs jogszabályi lehetőség, a határozott idejű bérleti jogviszony akkor alakult volna át határozatlan időtartamúvá, ha annak lejártá előtt, illetve azt követően nem történtek volna olyan lényeges, dokumentálható események, amelyek egy új határozott idejű bérleti jogviszonyt hoztak létre.

Felperes 2009. január 9-én előterjesztett keresetében a Ptk. 205.§ (1)-(3) bekezdésére, 216.§ (1) bekezdésére és a Pp. 123.§-ára alapítva annak megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között ráutaló magatartással határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre az alperesnek 2007. október 24-én átadott felperesi szerződéstervezet szerinti tartalommal.

Egyebek mellett előadta, alperessel 2004. március 31-én határozott időre, 2007. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött az alperes áruházainak parkolóiban lévő védőkorlátok és azok betéeteinek bérlete tárgyában. E szerződés lejártát megelőzően az alperes marketing menedzserével,sal folytatott egyeztetést követően elkészítette a 2008. január 1-jétől 2012. december 31-ig tartó időszakra szóló új bérleti szerződés tervezetét, és azt a korábbi évek gyakorlata szerint eljárva aláírás céljából 2007. október 24-én átadtanak. Az újabb szerződésre irányuló ajánlata a korábbi évek szerződéseitől a bérleti díj mellett annyiban tért el, hogy az a védőkorlátok mellett az óriásplakátok bérletére is kiterjedt.

Ezt követően a szerződés aláírását sürgető megkereséseire több esetben is arról biztosította, minden rendben van, a szerződés aláírása adminisztrációs okokból késik, egyúttal tevékenységének folytatására bízta.

A szerződéstervezetben foglaltak együttes ráutaló magatartással történt elfogadását támasztja alá, hogy a 2008. I. és II. félévi bérleti díjakról alperes a felperes által készített szerződéstervezetben foglaltak szerinti összegben állította ki számláit, a számlákat felperes kiegyenlítette, az átutalási értesítőben feltüntetve azt is, a teljesítésre a felek között fennálló érvényes szerződés alapján került sor, valamint az is, az e szerződés alapján a felperes által végzett karbantartási és helyreállítási munkákat alperes elfogadta, az azokról kiállított felperesi számlákat befogadta és kiegyenlítette, 2008. január 1-je után egészen 2008. november 10-éig mindkét fél a felperesi ajánlat szerinti új szerződésben foglaltak szerint járt el.

A 2008. február 21-i elektronikus leveléhez mellékelte, 2007. december 14-ére visszadátumozott szerződés is azt igazolja, mindkét fél elfogadta az öt éves időtartamot, egyebekben pedig ez az okirat a felperesi szerződéstervezettől csak annyiban tért el, hogy az alperesi ügyintéző számítási hibája miatt a védőkorlátok tábláinak bérleti díját 31.000 forint/tábla/év összegben tartalmazza. Ezt a tévedést azonban a felek haladéktalanul korrigálták, a következő napon pedig személyes találkozás alkalmával ismételtelen arról biztosította felperes ügyvezetőjét, nyugodtan dolgozhat, a bérleti díj egységesen 22.000 forint lesz.

A jogvédelem szükségessége körében felperes előadta, az alperes jogszabálysértő magatartása akadályozza abban, hogy a közte és az alperes között fennálló határozott időre szóló bérleti szerződés szerinti jogait gyakorolhassa, ugyanakkor az alperesi magatartással okozati összefüggésben még nem érte kár.

A pertárgy értékét az egy éves bérleti díj összegében, 7.630.000 forintban jelölte meg.

Keresete alátámasztására okiratokat csatolt, köztük az alperes ügyintézőjének 2007. október 24-én átadott szerződéstervezetet, a 2008. I. és II. félévi bérleti díjról kiállított alperesi számlákat, az azok alapjául szolgáló, alperesnek megküldött felperesi kimutatásokat, a bérleti díj megfizetését igazoló átutalási értesítőket, valamint az alperessel folytatott levelezés anyagát.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Egyebek mellett előadta, 2008. január 1-jét követően közte és felperes között nem jött létre új, határozott időre szóló bérleti szerződés, újabb szerződés aláírására a hosszú időn keresztül tartó egyeztetések ellenére nem került sor, az ennek során készített több szerződéstervezet egyike sem bizonyult olyannak, amelyet mindkét fél elfogadott volna. Állította, olyan ráutaló magatartást sem tanúsított, amely közte és felperes között egy újabb, határozott időre szóló bérleti szerződést hozott volna létre. Kifejtette azt is, véleménye szerint ráutaló magatartással egyébként sincs lehetőség határozott időre szóló bérleti szerződés létrehozására, figyelemmel arra, hogy a határozott időtartamban történő megállapodáshoz a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása szükséges, ami ráutaló magatartással nem juttatható kifejezésre.

Hangsúlyozta azt is, 2008. február 21-én kelt, felperesnek küldött levele és az annak mellékletét képező szerződéstervezet egy új ajánlatnak minősül, azt felperes tévesen értékeli az öt éves időtartam elfogadásának.

Önmagában az a körülmény, hogy a felek a bérleti díjat esetlegesen módosították, nem eredményezte új bérleti jogviszony létrejöttét. A felperes 2008. szeptember 11-én kelt levele, amelyben aláírt, érvényes szerződés hiányára hivatkozással zárkózik el a bérleti díj megfizetéséről, egyértelműen mutatja azt, hogy felperes maga is úgy tekintette, nem jött létre új bérleti szerződés.

Állította, nem bízta felperest arra nézve, hogy vele újabb határozott időtartamú szerződést fog kötni, a felek között egyeztetések folytak, amelyek végül nem vezettek eredményre.

Annak következtében, hogy a korábbi határozott idejű bérleti jogviszony megszűnését követően felperes a bérlet tárgyát tovább használta és ez ellen alperes nem tiltakozott, a Ptk. 431.§ (2) bekezdése alapján a felek között korábban fennálló határozott idejű bérleti jogviszony 2008. január 1-jét követően határozatlan idejűvé alakult át, amit jogszerűen szüntetett meg rendes felmondással, egyebekben a Ptk-ban előírt 15 napot lényegesen meghaladó felmondási idő biztosítása mellett.

A megállapítási kereset jogszabályi feltételeinek fennálltát is vitatta.

Az előadottak alátámasztására okiratokat csatolt, köztük a felperessel folytatott levelezés anyagát, a tárgyalásokról felperes által készített és részére megküldött

emlékeztetőket, továbbá az egyeztetések során a felek által készített és egymás rendelkezésére bocsátott szerződéstervezeteket.

Az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárást folytatott, személyesen meghallgatta felperesi ügyvezetőt, s tanúként hallgatta megt.

..... egyebek mellett úgy nyilatkozott, alperessel a perbeli időszakot megelőzően is úgy került sor a szerződéskötésre, hogy átadta a szerződéstervezetet alperesnek, megindult az alperesi adminisztráció és néhány hónapon belül visszakapta az aláírt szerződést. Az alperes döntési mechanizmusát ismerte, tudta, hogy milyen döntéselőkészítési folyamat eredményeképpen hozza meg döntését alperes és kerül sor a szerződés aláírására.

..... tanúvallomásában egyebek mellett előadta, felperes ügyvezetőjét a szerződéstervezet átvételekor tájékoztatta arról, nem ő hozza meg a döntést a szerződésről, az alperesnél egy döntési mechanizmus van, a szerződéstervezetet felül kell vizsgálnia a jogi osztálynak, azt jóvá kell hagyni a tanú felettesének és rajta kívül az igazgató tanács egy tagjának és a szerződést ők írhatják alá. Azt is mondta a felperes ügyvezetőjének, ha eddig is megállapodtak valahogy, akkor valamiben ezután is nyilván meg fognak állapodni. A 2008. évi bérleti díjakról alperes a felperes által adott kimutatás alapján állította ki a számlát, a kimutatásban szereplő 22.000 forintos éves tábladíjak alapulvételével.

Az elsőfokú bíróság 2010. március 10-én kelt 23.G.20.077/2009/23. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére 476.875 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Ítélete indokolásában mindenekelőtt rámutatott, nem kétséges, hogy felperesnek anyagi jogi érdeke fűződött a bérleti szerződés fenntartásához, annak megállapításához, hogy közte és alperes között létrejött a határozott idejű bérleti szerződés. Arra tekintettel, hogy a felperes által állított bérleti szerződés időtartama még nem telt el, felperes marasztalást nem kérhetett. A megállapítási kereset Pp. 123.§-ában írt feltételei ezért fennálltak.

A továbbiakban a Ptk. 216.§ (2) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, nem zárható ki elvi éllel annak lehetősége, hogy a fél a határozott idejű bérleti szerződés megkötésére irányuló ajánlatban foglaltaknak megfelelően jár el, az abban foglaltak szerint gyakorolja jogait és kötelezettségeit, és ily módon a vele egyoldalúan közölt ajánlatot ráutaló magatartással elfogadja.

Ugyanakkor felperes törvényes képviselője a korábbi évek gyakorlatából már ismerte az alperes szerződéskötések során érvényesülő döntési mechanizmusát, ezért megalapozottan nem lehetett abban a feltevésben, hogy a 2007. október 24-i ajánlat vonatkozásában az alperesi nyilatkozattétel elmulasztása a szerződési ajánlatának ráutaló magatartással történő elfogadását jelenti. Felperes a döntési

mechanizmus ismeretében többször is sürgette a szerződés aláírását, a felek között továbbá levelezés útján egyeztetés folyt, amelynek során különböző szerződéstervezetek, ajánlatok készültek.

A 2008. január 31-én kelt alperesi levélből felperes egyértelműen értesült arról, hogy a szerződés tárgyában alperesnél még nem született döntés. Ezt követően alperes 2008. február 21-én a felperesétől eltérő szerződéstervezetet bocsátott felperes rendelkezésére, az erre adott felperesi válasz pedig azt bizonyítja, felperes tisztában volt azzal, alperes ajánlata eltérő szerződéses feltételeket tartalmaz. 2008. április 23-án pedig alperes már egy határozatlan időre szóló bérleti szerződésre tett ajánlatot, amit felperes nem fogadott el.

A felperesi törvényes képviselő 2008. június 23-án, 2008. szeptember 9-én és 2008. szeptember 11-én kelt leveleiből pedig az volt megállapítható, hogy felperes törvényes képviselője tisztában volt azzal, nem jött létre érvényes és hatályos határozott idejű bérleti szerződés, amit az a körülmény is alátámaszt, hogy 2008. szeptember 16-án kelt leveléhez felperes egy újabb szerződéstervezetet mellékel, majd pedig miután ezt az alperes nem fogadta el, 2008. október 4-én újabb szerződési ajánlatot tett, amelyet végül 2008. október 30-i hatállyal visszavont.

Alperesi nyilatkozattétel elmulasztása tehát a határozott idejű bérleti szerződés létrejöttére nézve ráutaló magatartásként nem volt értékelhető. Abból pedig, hogy felperes a korábbi szerződés alapján kiszámlázott bérleti díjat kifizette, ugyancsak nem következik az, hogy a határozott idejű bérleti szerződés létrejött volna. ezzel szemben felperes maga is több levelében hivatkozott arra, hogy nincs érvényes bérleti szerződés, díjfizetési kötelezettsége ugyanakkor azon a tényen alapult, hogy a bérelt dolgokat nem vitásan tovább használta.

A perköltségről a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján döntött az elsőfokú bíróság, az alperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját a 32/2002.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja alkalmazásával állapította meg.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát kérte.

A perben tett korábbi nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, a korábbi időszakban követett gyakorlat szerint alperes a szerződéseket minden esetben utólag, azt követően írta alá, hogy a megállapodás a felek között szóban már létrejött. A szerződésben foglaltak teljesítését minden esetben a már szóban létrejött megállapodás alapján kezdte meg, és ez alapján került sor a teljesítések elszámolására, a számlák kiállítására és kifizetésére is.

A perbeli szerződéssel összefüggésben a felek a korábbi évek gyakorlatának megfelelően jártak el, az előzetesen egyeztetett ajánlatot 2007. október 24-én adta át alperes képviselőjének, ezt követően pedig a felek a korábbi másfél évtized gyakorlatával egyezően megkezdték a kölcsönös teljesítést.

Állította, alperes képviselőjének 2008. január 31-én kelt elektronikus levele, amelyben azt közölte, hogy a szerződéssel kapcsolatban hamarosan keresi felperest, hogy azt aláírassák, létrehozta a felek között a szerződést, mert e levélből felperes számára nyilvánvalóvá vált, hogy az aláírás csak egy későbbi formáság. A felek között ezt követően történt minden későbbi levélváltás és szóbeli

tárgyalás csak a szerződés módosítására irányuló törekvés, amely nem vezetett eredményre. Az alperes elektronikus levele a szerződésre tett érvényes felperesi ajánlat elfogadását jelentette, így módon a felek között a szerződés 2008. január 31-én létrejött.

Előadta azt is, az általa csatolt okirati bizonyítékok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy 2008. január 1-jét követően alperes a részére 2007. október 24-én átadott szerződéses ajánlat szerinti bérleti díjakat számlázta ki és felperes részéről ezek a bérleti díjak kerültek kifizetésre, amit alperes nem kifogásolt. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a korábbi szerződés alapján kiállított számlák szerint került sor a bérleti díjak kifizetésére.

Ugyancsak tévesen értékelte az elsőfokú bíróság azon felperesi nyilatkozatokat, amelyekben a szerződés aláírásának hiányát kifogásolta, felperes ugyanis nyilatkozataiban nem azt állította, hogy nincs érvényes szerződés, hanem a szerződés aláírását sürgette, mégpedig azért, mert a nagyobb összegű kifizetések mögött írásbeli dokumentumnak kell állnia.

Sérelmezte azt is, hogy a hasonló tárgyú perekben kialakult bírói gyakorlattól eltérően az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a felek korábbi közös „előéletét”, azt, hogy közöttük hosszú éveken keresztül bérleti jogviszony állt fenn, és hogy annak során milyen gyakorlatot folytattak.

Az első fokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének jogszerűségét is vitatta, azt állítva, a per meg nem határozható pertárgyértékű pernek minősül, a kereseti illetéket és a perköltséget ennek figyelembe vételével kellett volna megállapítania az elsőfokú bíróságnak.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte lényegében helyes indokaira tekintettel.

Hangsúlyozta, az okirati bizonyítékok, valamint a tanú vallomása és a felperes törvényes képviselőjének előadása alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy nem volt olyan egyértelmű és világos helyzet, amelyben a felperes számára az alperesi nyilatkozattétel elmulasztása ráutaló magatartásként lett volna értékelhető a meghatározott idejű bérleti szerződés létrejötte körében.

Előadta azt is, a becsatolt okiratokból megállapíthatóan a felek között tárgyalások folytak a bérleti szerződés tárgyában, megállapodás azonban nem jött létre. A felek között korábban fennállott határozott idejű bérleti jogviszony a határozott idő lejártá után határozatlan időtartamúvá alakult át, amelyet alperes jogszerűen mondott fel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges tényállást a perbeli adatok helyes értékelésével, mérlegelésével helytállóan állapította meg, és az arra alapított jogi következtetése is mindenben helytálló.

A felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőkre mutat rá.

Felperes kereseti kérelmét az általa 2007. október 24-én átadott, határozott időre szóló új bérleti szerződés létrehozására irányuló ajánlat ráutaló magatartással történt alperesi elfogadására alapította.

Annak vizsgálata körében, hogy a részére átadott felperesi ajánlattal összefüggésben alperes tanúsított-e olyan magatartást, amely az ajánlatnak megfelelő tartalommal újabb határozott idejű szerződést létrehozó ráutaló magatartásként lett volna értékelhető, az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezte a felek között az új szerződés megkötésével összefüggésben 2008. február 21. és 2008. október 22. között döntően levélváltások útján folytatott egyeztetési folyamatot, a felek ennek keretében tett nyilatkozatait, megalapozottan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a 2007. szeptember 24-én átadott felperesi ajánlat szerinti tartalommal a felek között ráutaló magatartással nem jött létre új, határozott időre szóló bérleti szerződés.

A rendelkezésre álló adatokból ugyanis kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az elhúzódó egyeztetési folyamat során a felek több eltérő tartalmú szerződéses ajánlatot is közöltek egymással, így az alperes 2008. február 21-én és április 23-án, míg a felperes 2008. szeptember 16-án és október 4-én, utóbbira nézve továbbá felperes 2008. október 22-én kelt levelében közölte azt is, az 2008. október 31-án érvényét veszti.

Ilyen tényállás mellett pedig nem állapítható meg, hogy a 2007. október 24-én átadott, további öt éves határozott időtartamú szerződés létrehozására irányuló felperesi ajánlatot alperes ráutaló magatartással elfogadta volna, függetlenül attól, hogy a 2008. évi bérleti díjak végül is a felperes által közölt összegben kerültek elszámolásra.

Az első fokú eljárásban felperes a 2008. február 21-i felperesi levélhez mellékelt szerződéstervezetre is hivatkozott az alperes ráutaló magatartásának bizonyítékeként.

Ezzel szemben fellebbezésében új tényként már azt állította, hogy alperesi alkalmazott 2008. január 31-én kelt levele olyan nyilatkozatnak tekintendő, amely az eredeti ajánlat szerinti tartalommal létrehozta a felek között a határozott idejű bérleti szerződést.

Ezen felperesi előadás azon túl, hogy a Pp. 235.§ (3) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban már nem vehető figyelembe, azért sem vezethetett eredményre, mert a levelet alperes nevében képviseleti jogosultsággal nem

rendelkező személy írta alá, amivel a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan felperes is tisztában volt. A képviseleti joggal nem rendelkező alperesi alkalmazott nyilatkozata pedig abban az esetben sem eredményezhette volna a felek között szerződés létrejöttét, ha a nyilatkozat tartalma szerint a felperesi ajánlat elfogadását jelentette volna, ami egyebekben a rendelkezésre álló adatok alapján ugyancsak nem állapítható meg.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján - helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a pereszes felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetéséről a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. november 26.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.
előadó bíró

. Rutkai Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző