

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 Szegedi Ítéltábla dr. Botos József ügyvédáltal képviselt felperesnek - dr. ifj. Kardos Gyula ügyvédáltal képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. május 13. napján kelt 7.G.40.125/2009/22. számú ítélete ellen a felperes 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000,- (ötszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes megfizetni 900.000,- (kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A peres felek 2005. július 18. napján bérleti szerződést kötöttek egymással. Ennek értelmében az alperes 3 m²-nyi területet bérbe adott a felperesnek biztosításközvetítő tevékenység folytatására a **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanban működő okmányirodában 10 év határozott időtartamra, havi bruttó 15.000,- Ft bérleti díj és 5.000,- Ft költségtérítés megfizetése ellenében. A szerződéskötéskor a felperes - fizetési kötelezettségének biztosítására - 50.000,- Ft óvadékot nyújtott az alperesnek.

Az alperes a szerződést 2009. január 15. napján azonnali hatállyal felmondta azzal az indokkal, hogy a felperes által végzett vállalkozási tevékenység folytatása ellentétes az épület rendeltetésével, és adatvédelmi szempontból kockázatot jelent az okmányirodában végzett hatósági feladatok ellátása során. A felperes a bérleményt 2009. február 9. napján rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta az alperesnek, a saját tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakat elszállította.

A felperes módosított keresetében 111.127.838,- Ft tőke és késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresetének indokolása szerint az alperes a szerződést jogellenesen mondta fel, s ezzel a magatartásával vagyoni és nem vagyoni kárt okozott neki. Követeléséből 50.000,- Ft-ot óvadék visszafizetése címén érvényesített.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést, a felperes ugyanis biztosítási alkuszi tevékenységét az okmányiroda területén - az ügyintézőktől és az ügyfelektől nem elkülönített helyiségben - gyakorolta, s ez az alperesi tevékenységre nézve adatvédelmi kockázatot jelentett. Hivatkozott továbbá arra, hogy a bérleti szerződés érvénytelen, egyrészt mert sérti a versenysemlegességet, s így az 1996. évi LVII. tv. rendelkezéseibe ütközik, másrészt mivel a szerződéskötést nem előzte meg pályázati kiírás, holott a szerződés aláírásakor hatályban lévő **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 25/2003. (VI.2.) rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 24. § (1) bekezdése az önkormányzati vagyon hasznosítását pályázati eljáráshoz köti. Kiemelte továbbá, hogy nem történt meg a Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdésében a bérbeadáshoz előírt forgalmi értébecslés, s elmaradt a 10. § (2) bekezdése értelmében az 5 évet meghaladó határozott időtartamú bérleti jogviszony létesítéséhez szükséges közgyűlési hozzájárulás beszerzése is. Álláspontja szerint a fenti jogszabályi előírásokon túlmenően a szerződés a jóerkölcsbe ütközik, így ez okból is semmis. Az óvadék visszafizetésére irányuló kereset kapcsán védekezését arra alapította, hogy a felperes nem igazolta az elszállított irodabútorok tulajdonjogát. A kártérítési követelést jogalapjában és összecszerűségében is vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000,- Ft-ot, valamint annak 2009. február 9. napjától járó késedelmi kamatát, az ezt meghaladó keresetet elutasította. Marasztalta a felperest az alperes 1.300.000,- Ft elsőfokú perköltségében, kötelezte 897.000,- Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére, továbbá megállapította, hogy az ezt meghaladóan le nem rótt 3.000,- Ft eljárási illeték az állam terhén marad. Határozatának indokolása szerint a **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlan okmányiroda elhelyezésére szolgáló tulajdoni hányada a korlátozottan forgalomképes önkormányzati

törzsvagyon körébe tartozik, így azt bérbe adni a Vagyonrendelet 15. § (3) bekezdése alapján csak a közgyűlés által meghatározott funkcióra és kizárólag a közgyűlés minősített többségi határozatával lehet. A Vagyonrendelet az önkormányzati vagyon hasznosítását pályázati eljárás lefolytatásához köti, továbbá előírja a közgyűlés hozzájárulását az 5 évet meghaladó időtartamú bérbeadáshoz. A perbeli szerződés megkötése során e jogszabályi előírások nem kerültek betartásra. Hangsúlyozta, az alperes tagadásával szemben a felperes nem tudta bizonyítani azt a tényt, hogy a szerződés megkötését pályázati eljárás előzte meg. Hivatkozott arra, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. 105/A. § (5) bekezdése kifejezett rendelkezést tartalmaz arra nézve, hogy a pályázati kiírással, illetve az érintett törvényben meghatározott eljárási rend megsértésével kötött szerződés semmis. Mindezek alapján a perbeli szerződést, mint jogszabályba ütközött érvénytelennek minősítette. Megállapíthatónak találta a szerződés érvénytelenségét jóerkölcsbe ütközés okán is. Kifejtette, az a tény, hogy a felperes tevékenységét az önkormányzat területén végzi, az emberekben azt a benyomást kelti, hogy a biztosítási alkuszi tevékenység hozzátartozik a hatóság munkájához, azt kiegészítő tevékenység, ezért befolyásolja az embereket a választásban, ezáltal sérti a jóerkölcsöt. Az érvénytelenség jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása, amely a jelen esetben a felperes által nyújtott óvadék visszafizetése, tekintve, hogy az alperes nem bizonyította a felperessel szemben olyan követelés fennállását, amely megalapozza annak visszatartását. Az érvénytelen szerződésből eredően azonban jogok és kötelezettségek nem keletkezhetnek, ezért a felperes a bérleti szerződésből fakadóan további követelést nem támaszthat.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint az alperes jogellenesen mondta fel a szerződést. Érvelése szerint a szerződés megkötését pályázati eljárásnak nem kellett megelőznie, mert az önkormányzati vagyon kezelője a Polgármesteri Hivatal, amelynek vezetője a jegyző, aki egyben a vagyonkezelő is az említett rendelet értelmében. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú ítéletben hivatkozott Áht. 105/A. § (5) bekezdése 2009. április 1. napjától hatályos, ezért a perbeli szerződésre nem vonatkozik, így nincs olyan más jogági jogszabály, amely az adott rendelkezéseket esetlegesen sértő szerződés érvénytelenségét mondaná ki. Megítélése szerint a biztosításközvetítési tevékenység adott körülmények közötti folytatása az emberek számára kedvező lehetőség volt, s tekintve, hogy az ügyfelek több biztosító ajánlatából választhattak, működése sem a versenysemlegességet, sem a jóerkölcsöt nem sértette.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak indokaként fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezését.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló, határozatának indokolásával azonban az ítéletábra csak részben ért egyet az alábbiakban írtak szerint.

Helytállóan hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy joghatás csak érvényes szerződéshez fűződhet, ehhez képest a felmondás, mint a szerződést megszüntető egyoldalú jognyilatkozat jogszerűsége is csak az érvényesen létrejött szerződés kapcsán vizsgálható. Ennek alapján a bíróságnak elsődlegesen - az alperesi védekezésre tekintettel - a szerződés érvényessége kérdésében kellett állást foglalnia. Érvénytelenségi okként az alperes egyrészt arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés jogszabályba, nevezetesen a tényállásban írt Vagyonrendelet, másrészt a tisztességtelen piaci magatartás és versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. tv. (Tpv.) szabályaiba ütközik.

Nem vitás, hogy a bérleti szerződés tárgya a korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyon körébe tartozik, így arról csak törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni (a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 79. § (2) bekezdés b) pont). Irányadónak kell tehát tekinteni a 25/2003. (VI.2.) Kr. számú rendeletben (Vagyonrendelet) írtakat, amelynek 15. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyat bérbeadni csak a közgyűlés által meghatározott funkcióra és kizárólag a közgyűlés minősített többségi határozatával lehet.

A 24. § (1) bekezdése az önkormányzati vagyon hasznosítására, amely alatt a bérbeadás is értendő - a 25. §-ban meghatározott kivételekkel -, pályázati eljárás lefolytatását írja elő. A perbeli esetben a 25. § (1) bekezdés a) - g) pontjában felsorolt kivételek egyike sem állapítható meg, azaz a pályázati eljárás lefolytatása nem volt mellőzhető. Mindebből következően az érintett terület jogszabályoknak megfelelő módon történő bérbeadása akként valósulhatott volna meg, hogy a képviselő-testület minősített többséggel elfogadott határozattal dönt az okmányiroda adott területének biztosításközvetítő tevékenység folytatása céljából történő bérbeadásáról, majd pályázati eljárás lefolytatásával kerül kiválasztásra a bérlő.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes tagadásával szemben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzte a Vagyonrendeletben előírt eljárás, így megtörtént a pályázat kiírásra az érintett területre adott célra történő bérbeadására. Helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes ezt bizonyítani nem tudta. Önmagában az a tény, hogy a felperes szerződési ajánlata a „Pályázat” elnevezést viseli, nem alkalmas a Vagyonrendelet által megkövetelt pályázati eljárás lefolytatásának az igazolására. Ugyanakkor a pályázati eljárás lefolytatása sem tenné a Vagyonrendelet szabályainak megfelelővé a bérleti szerződést a képviselő-testület fentiek szerinti határozatának a hiányában. Mindezekre tekintettel a perbeli bérleti szerződés jogszabályba, a Vagyonrendelet fent megjelölt rendelkezéseibe ütközik.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a más jogági szabályokat sértő szerződés jogszabályba ütközés címén csak akkor érvénytelen, ha a más jogági törvény ezt kifejezetten rögzíti, vagy a törvény értelmezéséből, az összes körülményből nyilvánvaló módon megállapítható, hogy a külön jogszabály - vagyis a jogalkotó - az egyéb más jogági szankciók mellett a szerződés érvényességét sem kívánja megengedni. A más jogági jogszabályok ugyanis általában „más jogkövetkezményt” fűznek az ott szabályozott norma megsértéséhez (BDT. 2006/1450. számú eseti döntés). A pénzügyi jog normái közé sorolható Vagyonrendelet hivatkozott rendelkezései kétséget kizáróan kógenssek, a jogszabály azoktól eltérést nem enged. Maga a Vagyonrendelet e kötelező szabályainak megsértése esetére speciális szankciót nem ír elő, nyilvánvaló azonban, hogy a jogalkotó szándéka nem irányulhatott arra, hogy az érintett kógens szabályok megsértése jogkövetkezmények nélkül maradjon. Ez pedig azzal a következménnyel jár, hogy más szankció hiányában a szerződést a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelennek kell tekinteni. A jogszabály által előírt kötelező eljárás - pályázat - mellőzésével kötött szerződés érvénytelenségét állapította meg a Legfelsőbb Bíróság is az EBH. 2004/1117. számú eseti döntésében.

A tekintetben helytálló a felperes fellebbezése, hogy az Áht. - elsőfokú ítéletben hivatkozott - 105/A. § (5) bekezdése a perbeli jogvitában nem alkalmazható, mert az a szerződéskötés időpontjában nem volt hatályos. Ezentúl azért sem, mert e rendelkezések az önkormányzat tulajdonában lévő - az Ötv. 80/A. § (1) bekezdésében körülírt - vagyon vagyonkezelésbe adásának szabályait tartalmazzák, a perbeli esetben pedig nem vagyonkezelői jog alapításáról, illetve az érintett vagyontárgy vagyonkezelésbe adásáról van szó. Az alperes hivatkozásával ellentétben a perbeli jogügylet nem tartozik az Áht. 108. § (1) bekezdésének hatálya alá sem, tekintve, hogy a jogszabály az önkormányzati vagyon tekintetében csak annak értékesítését köti versenytárgyalás lefolytatásához, a használat jogának az átengedéséhez, így a bérbeadáshoz is csak az állami tulajdonban lévő vagyon esetén teszi kötelezővé a pályáztatást. Mindez azonban jelentőséggel nem bír, mert a kifejtettek szerint a perbeli szerződés érvénytelensége ettől függetlenül is megállapítható.

Az érvénytelen szerződések lehetséges jogkövetkezményei közül az eredeti állapot helyreállítása (Ptk. 237. § (1) bekezdés) a tartós jogviszonyok esetében, mint amilyen a bérlet is, nem alkalmazható, azoknál - tekintve, hogy az érvénytelenség kiküszöbölésére nincs lehetőség - a bíróságnak a szerződést a határozathozatal

időpontjáig hatályossá kell nyilvánítani, és rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről. (Ptk. 237. § (2) bekezdés). A jelen perben ez csupán az elsőfokú bíróság által megítélt 50.000,- Ft visszafizetésére kötelezés indokait

illetően bír jelentőséggel, mert az ennek keretében történő elszámolás következménye az alperes e körben való marasztalása. Az érvénytelen szerződés nem váltja ki azt a jogi hatást, amit a törvény egyébként a szerződéshez fűz, az érvénytelen szerződés tehát nem mondható fel, így a felmondás jogszerűségének vizsgálatára sem kerülhet sor. Ugyanakkor a felperes az érvénytelen szerződés alapján nem jogosult az érintett ingatlanrész használatára, ezért az alperes jogszerűen hívta fel őt annak elhagyására, jogellenesség hiányában pedig az alperes kártérítési felelőssége fogalmilag kizárt (Ptk. 339. § (1) bekezdés).

Tekintve, hogy a szerződés érvénytelensége a fentiek szerint megállapítható, az alperes által hivatkozott további érvénytelenségi okok vizsgálata szükségtelen. Ezért csupán megjegyzi az ítélőtábla, hogy a szerződés érvénytelensége az alperes által megjelölt egyéb indokok alapján nem állapítható meg. A felek szerződése nem ütközik sem a Tptv. 10. §-ában megfogalmazott, a fogyasztó választási szabadságát korlátozó üzleti módszerek tilalmába, sem pedig a 11. § (1) bekezdése szerinti ún. kartell tilalomba, továbbá a 21. §-ban szabályozott gazdasági erőfölénnyel való visszaélés tilalmába sem. Nem minősíthető a szerződés jóerkölcsbe ütközőnek sem. Az ítélőtábla nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a vállalkozási tevékenység formájában végzett biztosításközvetítő tevékenység az okmányiroda területén azt a látszatot kelti, hogy az a hatóság tevékenységével összefügg, ahhoz hozzátartozik. Köztudomású ugyanis, hogy az államigazgatási szervnek nem feladata biztosítási szerződések kötése. A biztosításközvetítő tevékenységnek az okmányirodával egy épületben történő folytatása csak annyiban befolyásolja az ügyfelek választását, hogy dönthetnek abban a kérdésben, miszerint a helyben működő biztosítási alkusz közreműködésével választják ki a különböző biztosító társaságok ajánlatai közül a számukra legkedvezőbbet, vagy ezzel az esetlegesen számukra kényelmesebb és időtakarékosabb megoldással nem élnek és közvetlenül fordulnak valamely biztosító társasághoz, vagy hasonló tevékenységet folytató vállalkozáshoz. Adott esetben az ügyfelek számára időt takarít meg és a kényelmüket szolgálja, hogy lehetőségük nyílik például a gépkocsi tulajdonjogának átíratását követően a kötelező felelősségbiztosítási szerződés megkötésére. Ez pedig a közfelfogás szerint nem kifogásolható, és nem sérti a társadalom erkölcsi normáit sem.

A kifejtettekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Gf.II.30.441/2010/2. szám

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselővel felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltségének, valamint

az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt másodfokú eljárási illetéknek a megfizetésére.

S z e g e d , 2010. november 10.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró