

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 Ugrinné dr. Katona Klára ügyvéd által képviselt **felperes neve /felperes címe/** felperesnek - dr. Legeza László ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I.rendű alperes leánykori neve **/I.r. alperes címe/** I. rendű, **II.rendű alperes neve /II.r. alperes címe/** II. rendű, **III.r. alperes neve /III.r. alperes címe/** III. rendű és dr. Legeza László ügyvéd által képviselt **IV.rendű alperes neve** IV.rendű alperes leánykori neve **/IV.r. alperes címe/** IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. február 28. napján kelt 12.P.20.265/2006/15. számú ítélete ellen a felperes által 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és IV. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 120.000 (Egyszázhúszezer) Ft másodfokú perköltséget.

A másodfokú eljárás során felmerült 350.400 (Háromszázötvenezer-négyszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **/cím 1/** alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed részben az I. rendű alperes, $\frac{1}{4}$ -ed részben a perben nem álló **/személy neve/**, további $\frac{1}{4}$ -ed részben pedig a IV. rendű alperes tulajdona. Az I. rendű alperesnek özvegyi haszonélvezeti joga áll fenn az ingatlanon. Az I. rendű alperes az ingatlant évek óta bérbeadás útján hasznosítja, abban a II. rendű alperes a ... elnevezésű vendéglátóegységet üzemeltette. A II. rendű alperes szerződésszegésére hivatkozással az I. rendű alperes a bérleti szerződést 2000. augusztusában írásban

felmondta. Miután a II. rendű alperes az ingatlant nem hagyta el, jelen per I. rendű alperese jelen per II. rendű alperese ellen a Szarvasi Városi Bíróságon pert indított. A bíróság a P.20.149/2001/2. számú bírósági meghagyásával kötelezte jelen per II. rendű alperesét a /cím 1/ alatti ingatlan 8 napon belüli kiürítésére és használati díj, valamint perköltség megfizetésére. A bírósági meghagyás ellentmondás híján jogerőre emelkedett. A szarvasi bíróság 2006. január 12. napján kelt 9. sorszámú végzésével a bírósági meghagyást kiegészítette, annak kimondásával, hogy a bérleti szerződés jelen per I. rendű alperese általi felmondás folytán megszűnt.

Az I. rendű alperes, mint bérbeadó a felperessel, mint bérlővel 2001. április 22. napján bérleti szerződést kötött a perbeli ingatlanra. Az ügyvéd által szerkesztett szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy a szerződés érvényes létrejöttének feltétele az, hogy az I. és II. rendű alperes jogviszonyát rendező bírósági meghagyás jogerőre emelkedjen. Kikötötték továbbá, hogy a bérlet csak abban az esetben jön létre érvényesen, ha a bérlő a bérleményt birtokba tudja venni. A bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy a bírósági meghagyás jogerőre emelkedése esetén a végrehajtással kapcsolatos ügyintézésrel együtt járó teendőket az I. rendű alperes helyett ellátja. A bérleti szerződés alapján a felperes az I. rendű alperes engedményeseként lépett fel a végrehajtási eljárásban, jogutódi minőségét a Szarvasi Városi Bíróság a 2002. január 28. napján kelt és 2002. március 25-én jogerőre emelkedett végzésével megállapította.

Az I. rendű alperes a felperessel kötött bérleti szerződést követően rövid időn belül megegyezett a II. rendű alperessel a bérleti jogviszony folytatásában, erről a II. rendű alperessel közös beadványában a szarvasi bíróságot már 2001. április 24. napján tájékoztatta és 2001. szeptember 21. napján a felperessel kötött szerződéstől elállt. Ezt a körülményt levélben közölte a felperessel, aki azt nem tartotta jogszerűnek és a közlést figyelmen kívül hagyta.

Az I. és II. rendű alperesek 2001. szeptember 21. napján írásbeli megállapodást kötöttek, amely a bérleti jogviszony változatlan fenntartására irányult. Az I. rendű alperes 2002. december 11. napján megállapodást kötött a II. és III. rendű alperesekkel, mely szerint a II. rendű alperes helyett a bérlő határozatlan időtartamra a **III.r. alperes** lesz. A **vendéglátó egységet** 2005. novemberéig a II. rendű alperes üzemeltette, azt a III. rendű alperes tartotta birtokban. 2005. novemberében a II., III. rendű alperesek az ingatlant elhagyták. Ezt követően a IV. rendű alperes beruházásokat végzett, és jelenleg is vendéglátó egységként üzemelteti azt.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és III. rendű alperes között 2002. december 11. napján létrejött és a **vendéglátó egységet** érintő bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás semmis. Kérte az általa az I. rendű alperessel kötött 2001. április 22-én kelt bérleti szerződés érvényességének és hatályosságának megállapítását. Kérte továbbá a IV. rendű alperest az ingatlan elhagyására és kiürítésére kötelezni. Kártérítésként az I-IV. rendű alperesek 5.120.000 Ft egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte.

Az I. és IV. rendű alperesek a kereset teljes elutasítását kérték, a II. és III. rendű alperes a kártérítési igényre nem nyilatkoztak, egyebekben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt az I. és IV. rendű alperesek javára perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy az az alperesi hivatkozás, mely szerint az előbérleti jog sérelmével megkötött szerződés a jogosulttal szemben érvénytelen, alaptalan, ugyanis a tulajdonostársak legfeljebb külön perben lettek volna jogosultak az I. rendű alperessel és a felperessel szemben a szerződés velük szembeni hatálytalanságának megállapítását kérni. Megállapította ugyanakkor, hogy a felperes és az I. rendű alperes a bérleti jogviszony érvényes létrejöttét és hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől, attól tették függővé, hogy a bérlő a bérleményt birtokba tudja venni, ez pedig nem következett be. Álláspontja szerint a Ptk. 205. § /3/ bekezdése szerinti együttműködési kötelezettséget mind a felperes, mind az I. rendű alperes megsértette. Az I. rendű alperes azzal, hogy a felperessel kötött bérleti szerződést követően 2001. szeptember 21. napján a II. rendű alperessel ismételt megállapodást kötött, míg a felperes azzal sértette meg az együttműködésre irányuló jogszabályi kötelezettségét, hogy - az elállási jog gyakorlását jogszerűtlennek ítélve -nem közölte az I. rendű alperessel azt, hogy nem járul hozzá a szerződés megkötésére tett nyilatkozat egyoldalú visszavonásához. A felperes jóhiszeműségét megkérdőjelezi az is, hogy azt követően kérte a végrehajtási eljárásban jogutódi minőségének megállapítását és végrehajtási cselekmények lefolytatását, hogy az I. rendű alperestől tudomást szerzett arról, hogy ő a végrehajtási eljárás lefolytatását már nem kívánja. Az I. rendű alperes elállást tartalmazó közlését válasz nélkül hagyta, ez pedig olyan ráutaló magatartásként értékelhető, ami az I. rendű alperes oldaláról a nyilatkozata elfogadásaként értelmezhető, ami megnyitotta az utat az előtt, hogy az I. rendű alperes más személlyel kössön bérleti szerződést. Kimondta, hogy a felperes az együttműködési kötelezettsége megsértésével nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Megállapította, hogy az I. rendű alperes is felróható magatartást tanúsított, mely abban állott, hogy 2001. április 24-én megegyezett a II. rendű alperessel, majd 2001. szeptember 21. napján a felperessel szembeni elállási szándékának közlésével egyidejűleg már a bérleti szerződés folytatásában is megállapodott a II. rendű alperessel. A felperes azonban nem a 2001. szeptember 21-i, hanem a 2002. december 11-én kelt megállapodást támadta keresetével. Tekintettel arra, hogy a felperes által támadott megállapodás időpontjában az I. rendű alperesnek a felperessel nem volt érvényes és hatályos szerződése, így a perbeli ingatlan hasznosítására vonatkozó újabb bérleti szerződés megkötésének 2002. decemberében már nem volt jogszabályi akadálya. Ezért alaptalan a felperes szerződés semmisségének megállapítására, továbbá az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződésének érvényességének és hatályosságának megállapítására irányuló kereseti kérelme, továbbá alaptalan a IV. rendű alperessel szembeni ingatlan birtokbaadása iránti kereseti kérelme is. Figyelemmel arra, hogy az alperesi jogellenes magatartásra alapított keresetet, mint megalapozatlant a bíróság

elutasította, így a kártérítési igény összecszerűsége tekintetében a bizonyítást mellőzte és a kártérítési igényt ugyancsak elutasította.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő helyt adást. Arra hivatkozott, hogy a Szarvasi Városi Bíróság bírósági meghagyásban kimondta a bérleti szerződés felmondás folytán történő megszűnését, így megszűnt szerződést az I. és II. rendű alperesek már nem módosíthattak 2001. szeptember 21. napján. Mindebből következik, hogy a II. rendű alperes nem ruházhatta át megszűnt szerződését a III. rendű alperesre 2002. december 11-én. Az I. rendű alperesnek nem állt módjában a 2001. április 22-én kötött bérleti szerződéstől egyoldalúan eltekinteni, mert a szerződésben fennálló kötelezettségeit a felperes teljesítette. Előadta, hogy a felperes a 2001. szeptember 21-én hozzá írt levelet, mint semmis jognyilatkozatot hagyta figyelmen kívül és nem azért, mert egyetértett vele. Kifogásolta, hogy az I. rendű alperes nem kérte a felperestől a II. rendű alperessel szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás megszüntetését, továbbá azt is, hogy az I. rendű alperes rosszhiszeműségét igazolja, hogy a felperest a bérleti szerződés megkötésével csupán arra akarta felhasználni, hogy az ingatlant kiüríttesse és azt a IV. rendű alperesnek, leányának átjuttassa. Mivel a felperes vendéglátóipari egységet akart működtetni az ingatlanban, annak bevételeire számított, így a felemelt kereseti kérelmében megjelölt összegű kára keletkezett, annak megtérítésére az alpereseket kell kötelezni.

Az I. és IV. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a felmerült bizonyítékokat helytállóan mérlegelte és ennek eredményeként helyes tényállást állapított meg az abból levont jogi következtetései is mindenben megalapozottak. Az a fellebbezési hivatkozás nem helytálló, hogy az I. és II. rendű alperesek megszűnt szerződést módosítottak volna, ugyanis a 2001. szeptember 21-i megállapodásuk gyakorlatilag bérleti szerződés létrejöttét eredményezte, így nem volt akadálya annak, hogy 2002. december 11-én az I-III. rendű alperesek között újabb megállapodás jöjjön létre a bérlő személyének megváltozása tekintetében. Alaptalanul hivatkozik a fellebbezés arra is, hogy a 2001. szeptember 21-én az I. rendű alperes által a felperesnek írt levelet semmisnek kellene tekinteni - a semmisségét okát egyebekben maga a fellebbezés sem jelölte meg konkrétan -, ezt a levelet legfeljebb az együttműködési kötelezettség I. rendű alperesi felróható megszegése körében lehet értékelni, de önmagában amiatt, mert azzal a felperes nem ért egyet, azt semmisnek tekinteni nem lehet. Az ítéletábra álláspontja szerint az I. rendű alperesi közlésből a felperesnek tudnia kellett volna, hogy ha az I. és II. rendű alperesek megállapodtak arról, hogy továbbra is a II. rendű alperes fogja üzemeltetni a **vendéglátó egységet** és az I. rendű alperes kijelentette, hogy a II. rendű alperessel szemben követelése nincs, úgy ez egyben igényét jelezte arra is, hogy a végrehajtási eljárás ne folytatódjon. Helyesen értékelte tehát az elsőfokú bíróság a

keresztül, mint engedményes jogutód lépett fel a végrehajtási cselekmények lefolytatása érdekében.

Mind a felperes, mind az I. rendű alperes megsértette együttműködési kötelezettségét, ez azonban az elsőfokú ítéletben írtak szerint a 2002. december 11-i megállapodás semmisségét nem okozza. A felperes nem tudta bizonyítani a közte és az I. rendű alperes közötti szerződés érvényes létrejöttét és hatályosságának beállítását sem, mindezek hiányában pedig az ingatlan kiürítését sem lehet alappal kérni. A felperest ért, általa állított kárt okozó jogellenes alperesi magatartás bizonyítása híján alappal kártérítési igény sem kérhető, ezért helytálló volt az elsőfokú bíróság kártérítési keresetet elutasító döntése is.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokaira figyelemmel - a Pp. 254. § /3/ bekezdése alapján helybenhagyta. A fellebbező felperes a másodfokú eljárásban is pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján perköltség megfizetésére köteles, melynek összege áll az I. és IV. rendű alperesek jogi képviselőjével kapcsolatosan felmerült és az ítéltábla által a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdés a./ pontja, /5/ és /6/ bekezdése, valamint 4/A. § /1/ bekezdése alapján megállapított 100.000 Ft + 20 % ÁFA mértékű ügyvédi munkadíjból. A II. és III. rendű alpereseknek a másodfokú eljárás során igazolható költsége nem merült fel, ezért az ítéltábla e körben a határozathozatalt mellőzte. A felperes személyes költségmentessége folytán a 350.400 Ft összegű le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § /1/ bekezdése, valamint 14. §-a alapján az állam viseli.

Szeged, 2007. július 2. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
előadó bíró

Dr. Lakatos Péter sk.
táblabíró