

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Kozma Zoltán ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Czövek János ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes (I. rendű alperes címe), valamint a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Hajdú Zoltán ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes (II. rendű alperes címe) ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 22.P.53.475/2006. számon megindított és a Fővárosi Bíróság 47.Pf.639.189/2009/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében az I. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 47.Pf.639.189/2009/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 6.250 (Hatezer-kettőszázötven) forint felülvizsgálati perköltséget.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság 40. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a **cím** ingatlanra a felperes és a II. rendű alperes között 2001. május 3-án létrejött és az I. rendű alperes által 2009. március 25-én aláírt bérleti szerződés az I. és a II. rendű alperes vonatkozásában érvénytelen. Az ítéleti tényállás szerint a ... Lakáscsere Osztálya 1989. február 16-án kelt 7206/1988. számú határozatával a perbeli tanácsi bérlakás vonatkozásában hozzájárult a felperes által kötött lakáscsere szerződéshez és egyúttal a bérlakást a felperesnek kiutalta. A kiutaló határozatban a felperes kijelölt bérlőként, az I. rendű alperes - aki a felperes élettársa volt - bérlőtársként, közös gyermekük pedig mint a kijelölt bérlővel együtt költöző személy került megjelölésre. A kiutaló határozat alapján a perbeli lakásra a bérleti szerződést 1989. március 17-én kizárólag a felperes kötötte meg. A szerződésben az I. rendű alperes bérlőtársként nem szerepelt. Az élettársi

kapcsolat a felek között megromlott, és az I. rendű alperes 1993-tól nem lakik a perbeli ingatlanban. A II. rendű alperes a felperessel kötött bérleti szerződést felmondta és a bíróság 1998. augusztus 26-án kelt határozatával a felperest az ingatlan kiürítésére kötelezte. A végrehajtási eljárás során a felperes rendezte a lakbérhátralékát, ezért 2001. május

3-án a II. rendű alperes és a felperes a lakásra újabb bérleti szerződést írt alá. A szerződésben az I. rendű alperes is bérlőtársként szerepelt. Az I. rendű alperes azonban a szerződést csak a jelenlegi peres eljárás ideje alatt, 2009. március 25-én írta alá. Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét – amelyben a 2001. május 3-án kelt és az I. rendű alperes által 2009. március 25-én aláírt bérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte az alperesek vonatkozásában – alaposnak találta. Az 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 15.§-ának (1) bekezdésére és 45.§-ának (1) és (2) bekezdésére hivatkozva megállapította, hogy az 1989. március 17-én kelt szerződés kizárólag a felperes és a II. rendű alperes között jött létre, mert a kiutaló határozat a bérleti jogviszony létrehozására nem alkalmas, csak a bérleti szerződés. A 2001. május 3. napján kelt és az I. rendű alperes által 2009. március 25-én aláírt bérleti szerződés az I. és a II. rendű alperesek vonatkozásában érvénytelen, mert az az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 4.§-ának (2) bekezdésébe ütközik. A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez ugyanis a felperes mint önálló bérlő nem járult hozzá.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítéletet helybenhagyta. Utalt arra, hogy mivel az I. rendű alperes csak a másodfokú eljárásban hivatkozott arra, hogy 2001-ben nem a korábbi szerződés került helyreállításra, hanem új szerződést kötöttek, majd 2009-ben távollévők között jött létre a szerződés, ezekkel a kérdésekkel a másodfokú bíróság a Pp. 235.§-ára figyelemmel nem foglalkozott. Egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával miszerint a perbeli lakás bérlője 2001. és 2009. között kizárólag a felperes volt. Azt a körülményt, hogy a 2001-ben aláírt szerződésben az I. rendű alperes is feltüntetetésre került, nem lehet akként értelmezni, hogy a felperes a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez ráutaló magatartással hozzájárult volna. A szerződés aláírására az

I. rendű alperes részéről mintegy 8 év elteltével került sor. Ezért ekkor fel kellett volna hívni a felperest az Ltv. 4.§-ának (2) bekezdésére tekintettel a bérlőtársi jogviszony létrejöttéhez szükséges jognyilatkozat megtételére. Amennyiben megadottnak lehetne is tekinteni a felperes hozzájárulását 2001-ben, annak hatálya nem állhatott fenn 2009-ig. A bíróság hivatkozott a távollévők közötti szerződéskötésnek a Ptk. 211.§ (2) bekezdésében írt szabályára. Kifejtette, hogy a II. rendű alperes 2001-ben nem tett az I. rendű alperesnek szerződési ajánlatot. A

II. rendű alperes (helyesen I. rendű alperes) az ügy körülményeire tekintettel nyilván tévedésből került a 2001. évi szerződésbe, 2009-ben pedig a II. rendű alperes ilyen ajánlatot nem is tehetett az általa hivatkozott önkormányzati rendeletre tekintettel.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben az ítélet hatályon kívül helyezését és az első fokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte. Jogszabálysértésként az Ltv. 4.§ (2) bekezdése, a Ptk. 211.§-a és a Pp. 235.§-a megsértését jelölte meg. Előadta, hogy részéről a másodfokú eljárásban sem új tényállítására, sem új bizonyíték megjelölésére nem került sor, hanem az elsőfokú bíróság által megállapított tényekből kiindulva, az elsőfokú eljárásban még nem hivatkozott jogi álláspontot fejtett ki és erre alapozva tartotta fenn az ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét. A II. rendű alperes 2001-ben már annak adta bérbe a perbeli a lakást, akinek akarta. A 2001. május 3-i bérleti szerződésben az I. rendű alperes bérlőtársként szerepel, tehát a felperes ennek tudatában írta alá a szerződést. Így a felperes a II. rendű alperes ajánlatát bérlőtársi minőségben fogadta el. Ezért a felperestől 2009. március 25-én semmiféle hozzájárulást nem kellett beszerezni, a szerződés enélkül is érvényesen létrejött. A II. rendű alperes 2009. március 25-én - amikor a szerződést az I. rendű alperes aláírta - úgy nyilatkozott, hogy a szerződési ajánlatát változatlanul fenntartja. A Ptk.-nak a távollevők között létrejövő szerződés szabályai szerint, ha több szerződő fél van irreleváns, hogy a felek mikor írják alá a szerződést. Az a lényeg, hogy szerződéskötési szándékukat fenntartsák, tehát az ajánlati kötöttséget ne zárják ki.

Nem volt tehát jogi akadálya annak, hogy az I. rendű alperes akár 8 évvel később írja alá a szerződést, mivel a bérbeadó fenntartotta ajánlati kötöttségét.

A felperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem eljárási és anyagi jogszabálysértésre egyaránt hivatkozott. A Pp. 235.§-át a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta, de az I. rendű alperes jogi érvelésének figyelmen kívül hagyása az érdemi döntésre nem hatott ki. Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban sem új tényre, sem új bizonyítékra nem hivatkozott. Az I. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelmében, valamint a fellebbezésben kifejtett jogi álláspontját változtatta meg. A történeti tényállás tekintetében azonban új tényállításra a részéről nem került sor. A per során bizonyított tényekből arra a jogi következtetésre jutott, hogy a felperes nem volt önálló bérlő, hanem egy új bérleti szerződésnek lettek a peres felek mint bérlőtársak az alanyai. Nincsen eljárásjogi akadálya annak, hogy az

alperes a másodfokú eljárásban a keresettel szembeni védekezésének jogi indokait megváltoztassa.

A felülvizsgálati kérelemben írt anyagi jogszabálysértések nem állapíthatók meg. Az Ltv. 4.§-ának (1) bekezdése szerint a lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak). A bérlőtársi jogviszonyt a bérbeadó és a bérlőtársak szerződése hozza létre. A Ptk. 205.§-ára figyelemmel a bérlőtársi jogviszony a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, amely akaratnyilatkozatot - érvényesen - az Ltv. 2.§ (5) bekezdésére tekintettel írásban kellett megtenni. A szerződéskötés folyamata az ajánlattal megtételével kezdődik. A Ptk. 214.§-ának (1) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozat hatályosságához - ha írásba tették - az szükséges, hogy a másik félhez megérkezzen. A szóban tett nyilatkozat a másik fél tudomásszerzésével válik hatályossá. Az ajánlati kötöttség a Ptk. 211.§ (1) bekezdése szerint az ajánlat megtételéhez kapcsolódik. A II. rendű alperes az általa 2001-ben elkészített szerződéstervezetet mint ajánlatot semmilyen formában nem közölte az I. rendű alperessel.

A felperes sem tett az I. rendű alperesnek ajánlatot arra, hogy létesítsenek közösen a II. rendű alperes bérbeadóval bérlőtársi jogviszonyt. Ajánlatot 2001-ben csak a felperes kapott és kizárólag ő fogadta el. A szerződés közte és a

II. rendű alperes között a Ptk. 213.§ (1) bekezdése értelmében 2001. május 8-án jött létre. Bérlőtársi jogviszony létesítésére vonatkozó szerződés csak akkor jöhetett volna létre, ha a szerződéskötés folyamatában az I. rendű alperes is részt vesz, az ajánlat megérkezése után az elfogadó nyilatkozatát írásban megteszi, illetve elfogadó nyilatkozata az ajánlattevőhöz megérkezik. Mivel szerződéskötési ajánlatot egyedül a felperes kapott, egyedül ő fogadta el azt, bérlőnek - 2001. május 8-tól kezdődően - kizárólag ő minősült. A felperes és a II. rendű alperes között önálló bérleti szerződés jött létre 2001-ben függetlenül attól, hogy a szerződésben az I. rendű alperes neve is szerepelt. A II. rendű alperes 2009. márciusában a 2001. évi keltezésű ajánlatot közölte az I. rendű alperessel. Ez az ajánlat a Ptk. 214.§ (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes tudomás-szerzésével vált hatályossá, a szerződés pedig a Ptk. 213.§ (1) bekezdése értelmében 2009. március 25-én jött létre az I. és a II. rendű alperes között. Ennek azonban visszaható hatálya nyilván nem lehetett. A szerződés létrejöttékor a felperes már nyolc éve a lakás önálló bérlője volt, tehát az Ltv. 4.§ (2) bekezdésére figyelemmel a felperes hozzájárulására is szükség lett volna ahhoz, hogy a bérlőtársi szerződés érvényesen létrejöjjön. A II. rendű alperes 41/2003. (VII.11.) önkormányzati rendeletének 5.§ (3) bekezdésének a) pontja értelmében további feltételekre is szükség lett volna a bérlőtársi szerződés megkötéséhez, amelyek szintén nem teljesültek. Nem sértett tehát jogszabályt a jogerős ítélet, amikor az I. és a II.

rendű alperes között 2009-ben létrejött bérleti szerződés érvénytelenségét megállapította.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a másodfokú ítéletnek azt a mondatát, miszerint „a II. rendű alperes nyilvánvalóan tévedésből került bele a 2001. évi szerződésbe” értelmezni nem tudja. A szövegösszefüggésből azonban nyilvánvaló, hogy elírás történt, helyesen az I. rendű alperesről szól az ítélet indokolásának ez a része.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért az I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek az eljárással okozott költségét megtéríteni, amely a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (3) és (5) bekezdése alapján megállapított bruttó ügyvédi munkadíjból áll.

Budapest, 2011. március 17.

dr. Kiss Mária a tanács elnöke s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k., dr. Udvary Katalin bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző