

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla dr. Tóth Zsolt ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **felpereseknek** dr. Sipos Béla ügyvéd által képviselt **alperes** ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt 2010. április 13. napján kelt 18.P.20.136/2008/45. számú ítélete ellen az alperes által 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni az I-II.r. felperes mint egyetemlegesen jogosult részére 80.000 (nyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az alperes 2004. október 20. napján kelt felmondása jogszerűtlen.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 4.428.274 forintot, valamint ezen összegből 2.861.275 forint után 2006. július 1. napjától járó törvényes mértékű kamatot, továbbá 620.000 forint perköltséget.

Az alperes viszontkeresetét elutasította.

Felhívta a felpereseket, hogy rójanak le további 49.100 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek a "Helység" 1 szám alatti ingatlan vonatkozásában 2002. augusztus 1. napjától kezdődő hatállyal kötöttek bérleti szerződést határozatlan időre, de minimum 5 évre, azaz 2007. július 31. napjáig. Az alperes bérelő orvosi rendelő céljára hasznosította az ingatlant havi 75.000 forint bérleti díj és járulékai ellenében.

A szerződés 11./ pontja értelmében az alperes köteles a bérleti szándékának megszűntetése előtt 180 nappal írásban tájékoztatni a felpereseket bérleti jogviszonyának folytatásáról vagy megszüntetéséről.

A 12./ pont szerint az alperes a bérlet megszűnésekor a bérleményt felújított és eredeti állapotban, illetve a felperesekkel történt egyeztetést követően, kívánságuk szerinti állapotban köteles átadni.

A felek a bérleti szerződéssel azonos napon másik bérleti szerződést is kötöttek, melyet csupán tervezetnek tekintettek. Ennek a szerződésnek a 2./ pontjában a felperesek 2002. augusztus 1. napjától 2007. július 31. napjáig adták bérbe az ingatlant. A felek szándéka a bérleti szerződés megkötésével arra irányult, hogy a köztük létrejött jogviszony legalább 5 évig nem szűnik meg.

A bérleményt az alperes orvosi rendelővé minősítette, majd 2004. október 20. napján kelt levelében a bérleti szerződést 2004. december 31. napjával arra figyelemmel mondta fel, hogy a bérlemény akadálymentesítése nem megoldott, ezért az alperes működési engedélye visszavonásra kerül. Annak ellenére, hogy a felperesek a felmondást nem fogadták el, a korábban bejelentett kárigényük fenntartása mellett a bérlemény kulcsait átvették. Az alperes 2005. március 31. napjáig a bérleti díjat megfizette.

A megyei bíróság szerint a perben a felpereseknek azt kellett bizonyítania, hogy a szerződés a határozatlan időn belül egy korlátozott, 5 évre szóló felmondási korlátozással jött létre, az alperesnek pedig azt a tényt, hogy a szerződés határozatlan időre kötött, valamint hogy a szerződés a teljesítés lehetetlenülése miatt szűnt meg.

A megyei bíróság a kihallgatott "A" és "A"-né tanúk vallomása és a lefolytatott bizonyítás eredményeként elfogadta azt a felperesi álláspontot, hogy a felperesek hosszú időre kívánták bérbe adni az ingatlant, melyből az következik, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy meghatározott időtartamon belül a bérleti jogviszony ne szűnjön meg. Ezt a megállapítást támasztotta alá az alperes által csatolt, tervezetnek nevezett irat is, melyben kizárólag öt év határozott bérleti időtartam szerepel. Mindezek alapján akként foglalt állást, hogy az ötéves időtartam határozott időnek tekinthető, ezen időszak alatt a bérlet a bérelő részéről felmondással nem szüntethető meg, így az alperes 2004. október 20. napján kelt felmondása jogszerűtlen.

A felmondás kapcsán az alperesnek a teljesítés lehetetlenülésére történő hivatkozása körében megállapította, hogy az alperes nem tett eleget ezirányú bizonyítási kötelezettségének, mivel bírói felhívás ellenére nem csatolta működési engedélyének visszavonásával kapcsolatos iratokat, illetve nem jelölte meg azt a jogszabályváltozást sem, amely a perrel érintett ingatlanban orvosi tevékenység gyakorlását lehetetlenné tette. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes kötelezettsége volt a bérlemény orvosi rendelő céljára alkalmassá tétele. Ugyan az akadálymentesítés költséggel jár, lehetetlenülést azonban nem jelent. Nem csatolt az alperes olyan iratot, ami alátámasztotta volna azt az állítást, hogy a kirívóan magas költségigény miatt nem várható el tőle a szerződés további teljesítése. A szakértő kirendelését annak igazolásának kellett volna megelőznie, hogy az alperes a bérleményben orvosi tevékenységet nem folytathat. A lehetetlenülés akkor következhetett volna be, ha az alperesi tevékenység csak érdekeivel ellentétesen magas költségráfordítással lett volna folytatható.

A fentiekre figyelemmel megállapította, hogy a szerződés nem szűnt meg.

Ítéletében részletesen kimunkálta a vitatott bérleti időtartamra járó bérleti díj összegét, melyet 2.289.020 forintban állapított meg. Ennek az összegnek, valamint törvényes kamatának megfizetésére kötelezte az alperest, azonban az egészségügyi hozzájárulás körében a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy ez a tétel a felek kifejezett megállapodásának hiányában nem válik a szerződés részévé. Kötelezte az alperest további 1.566.999 forint megfizetésére is a kirendelt szakértő szakvéleményében foglaltak szerint, figyelemmel a bérleti szerződésben rögzítettekre, melynek értelmében az alperes a bérlet megszűntét követően az ingatlant eredeti állapotban a felperesek birtokába bocsátani.

Az ítélet ellen az alperes 46. sorszámon nyújtott be fellebbezést. Ebben kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet változtassa meg akként, hogy a felperesek keresetét utasítsa el, továbbá adjon helyt az alperesi viszontkeresetnek és marasztalja a felpereseket a perköltségben.

A fellebbezés indokaként előadta, hogy a jogszabályi változások következtében 2005. január 1. napjától csak olyan ingatlanban volt jogosult folytatni az ügyeleti tevékenységét, ahol az ingatlan akadálymentesítése megtörtént. Azon körülményeknél fogva, hogy bérleményben folytatta tevékenységét, melyet a bérleti szerződésben foglaltak alapján eredeti állapotban kellett a felperesek birtokába visszabocsátania, számára kétszeres költséggel járt volna az akadálymentesítés biztosítása.

Az elsőfokú bíróság által megalapozatlanul becsatolni kért, működési engedélyének megszűnését igazoló iratot azért nem tudta bemutatni, mert tevékenységének jellegéből adódóan nem veszélyeztethette közérdekű szerződésekben vállalt kötelezettségeinek teljesítését, ezért nem várhatta meg az engedély visszavonását.

Sérelmezte ennek kapcsán, hogy a felperes indítványára kirendelt szakértőhöz a bíróság épp a fenti tény bizonyításának hiányára hivatkozva nem intézte az általa feltett kérdéseket az akadálymentesítés elvégzésére és a helyreállítás költségeire vonatkozóan.

Fenntartotta azon korábbi álláspontját, hogy a bérleti szerződés határozatlan időre jött létre, továbbá hogy a bérleti szerződés 11. pontja rendes, indokolás nélküli és 180 napos felmondási idővel gyakorolható felmondási jogot biztosított számára. Elismerte, hogy a féléves felmondási idő a felmondás közlése és a bérleti jogviszony megszűnése között nem telt el, ezért a felperes egy havi bérleti díj különbözeti összegét érvényesítheti vele szemben. Hivatkozott a Ptk. kommentárjában foglalt azon megállapításra, mely szerint a határozott időtartamra kötött szerződések rendes felmondással csak a felek ilyen irányú megállapodása esetén szüntethetők meg.

A per fellebbezési tárgyalásán előadta, hogy a Gt. kötelező rendelkezése folytán az alperes megnevezése "**B**" Kft-re változott, mely társaság kiemelten közhasznú szervezetként van nyilvántartva.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatait a Pp. 206.§-ban foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése, érdemi döntése is helyes az alábbi indokolásbeli kiegészítéssel.

A Ptk. többnyire általános jelleggel szabályozza a jogviszonyokat, tekintettel arra, hogy az általános érvényű jogszabályok megalkotása során a jogalkotó típuseseteket tart szem előtt. Figyelemmel arra, hogy jelen esetben az általánostól eltérő tényállás megállapítására került sor, vizsgálni kell azt, hogy létezik-e olyan speciális jogszabály, mely a tényállásban foglaltakat részletesebben szabályozza. A jogvita elbírálásának tekintetében az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Ltv.) kell alkalmazni az általános szabályok mellett.

E jogszabály alapján mindenekelőtt azt kell vizsgálni, hogy a lakásbérletre, avagy a helyiségbérletre vonatkozó szabályok alkalmazásának van-e helye. A töretlen bírói gyakorlat értelmében, ha nem természetes személyek személyes szükségletének kielégítését biztosítja a jogviszony, akkor arra nem alkalmazhatók a lakásbérletre vonatkozó szabályok. Amennyiben valamely szervezet bérel lakást működési feltételeinek biztosítására, ebben az esetben a helyiségbérlet szabályait kell alkalmazni, mert a bérelt helyiségek nem lakás funkciót töltenek be.

A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel vizsgálni kellett, hogy a szerződést kötő felek szándéka határozott vagy határozatlan idejű bérlet létrehozására irányult-e.

A Ptk. 200.§ (1) bekezdése a szerződési szabadság elvét a szerződési jog alapelveként nevesíti, és annak részeként kezeli a szerződési jogi normák diszpozitív jellegét. Csupán mintákat kíván nyújtani a szerződő felek számára, de a kínált mintákat mindaddig szabadon változtathatják, míg valamely speciálisan alkalmazandó jogszabály ennek kógensen alkalmazandó rendelkezésével korlátot nem szab. Jelen esetben az Ltv. a szerződés időtartamának vonatkozásában nem tartalmaz a felek akaratát korlátozó rendelkezést, így nem voltak elzárva annak lehetőségétől, hogy határozott idejű elemet is magában foglaló, egyebekben határozatlan időre szóló szerződés megkötésében állapodjanak meg. Ezért a peres felek szerződése vegyes jellegű.

Ezt bizonyítja az a tény is, hogy a felek tervezetnek tekintett és nem hatályosult szerződésükbe először öt éves határozott időtartamot foglaltak, továbbá "C" és "A"-né tanúk is megerősítették, hogy a felek szándéka hosszabb időtartamú szerződés megkötésére irányult.

Nem osztotta az ítéletábra azon alperesi érvelést, hogy a bérleti szerződés 11./ pontja lehetőséget biztosított a feleknek a szerződés rendes felmondással való felmondására. Kétségtől megállapítható, hogy a fenti pont olyan rendelkezést tartalmaz, melynek értelmében a bérlő köteles bérleti jogviszonyának folytatásáról, vagy megszüntetése tárgyában hozott döntéséről. Figyelemmel azonban egyrészt arra, hogy a felek szándéka hosszú távú szerződés létrehozására irányult, másrészt pedig a hatályosult bérleti szerződés 2./ pontja 2002. augusztus 01. napjától határozatlan időre, de min. 5 évre, azaz 2007. július 31-ig bérbe adásról rendelkezik, az ítéletábra álláspontja szerint a 11./ pontban írtak helyes értelmezése az, hogy a határozott időtartam elteltéig a szerződés nem szüntethető meg, a bérlő a felmondás jogát csak ezen időtartam eltelte után gyakorolhatta.

volna. Nem tekinthető tehát önálló felmondási oknak a fenti pontba foglalt rendelkezés, az csupán együttműködési kötelezettséget telepített a felekre annak tekintetében, hogy a határozott időtartam elteltével már bizonyossággal tudható legyen, továbbra is szándékukban áll-e a szerződést határozatlan idejűként hatályában fenntartani.

Alaptalan az az alperesi fellebbezés is, hogy a teljesítés lehetetlenülése következtében a bérleti szerződés megszűnt. Ezért az elsőfokú bíróság az erre irányuló viszontkereset elutasításáról jogszerű döntést hozott. A jog különböztet érdekbeli és gazdasági lehetetlenülés között, jelen ügy előbbi vizsgálatát követeli meg.

A Ptk. 312.§ (1) bekezdésén alapuló BDT 2006.1366 számú döntés értelmében az érdekbeli lehetetlenné válást csak akkor lehet megállapítani, ha a szerződéskötést követően olyan körülményváltozás áll be, amely előre nem volt látható, és ennek következtében a kötelezett rendkívüli nehézségek árán vagy aránytalan megterhelés mellett tudná csak a kötelezettségét teljesíteni.

Helyesen hivatkozott arra a megyei bíróság, hogy az alperes kötelezettsége volt a bérlemény orvosi rendelő céljára alkalmassá tétele, s kétségtelül a bérlő, mint egészségügyi szolgáltatást nyújtó szerv üzleti kockázatának körébe tartozik az, ha a jogszabályi környezet változása miatt az üzemeltetési költsége fizikai átalakítás folytán költségesebbé válik. Az alperes az elsőfokú eljárás során ezen előre nem látható körülményváltozás jogalapját nem igazolta, nem szolgáltatott adatot arra sem, hogy mely jogszabály rendelte el az általa bérelt ingatlan akadálymentesítését. Ezért a viszontkeresetében megfogalmazott, szakértői bizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság jogszerűen mellőzte. Egyebekben az alperes a szakértői vélemény megállapításait nem vitatta.

Utalni kíván az ítélőtábla arra, hogy a megyei bíróság által - ok nélkül - igazolni megkívánt működési engedély visszavonása, illetőleg ennek a lehetőségnek a fennállása nem a Ptk. 312.§-ban foglalt szerződés lehetetlenülési ok, hanem az Ltv.39.§-ban szabályozott helyiségbérlet speciális megszűnési oka.

Mindezen indokok alapján az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel - helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is peresztes alperes a Pp. 239.§ folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró I. r. és II. r. felperesek másodfokú perkoltségét egyetemlegesen megfizetni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a fellebbezési perérték és a kifejtett jogi képviseleti tevékenység mérlegelésével állapította meg.

G y ő r, 2011.évi március hó 17.napján

Dr. Ábrahám Éva sk.. Vass
Mária sk.. Szalay Róbert
sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

