



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.055/2021/10.

A Fővárosi Ítéltábla a Mátrai Mihály Ügyvédi Iroda (Cím3, ügyintéző: dr. Mátrai Mihály ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím2) felperesnek – a Karafiát Ügyvédi Iroda (Cím4, ügyintéző: dr. Karafiát Katalin ügyvéd) által képviselt Alperes1 (Cím1) alperes ellen szerződésszegéssel okozott kártérítés megfizetése, szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása és jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. szeptember 22-én kelt 30.G.40.023/2020/11. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint felperes (korábbi nevén: kft.1) mint bérlő, és alperes (a hivatali útján) mint bérbeadó 1989. június 28-án bérleti szerződést kötöttek, nem lakás céljára szolgáló helysége, azaz a cím5 szám alatti 175 m²-es üzlethelyiségre. A szerződést 1998. május 14-én módosították, felperes neve kft.2-re változott.

[2] A felek a bérleti szerződést 1999. november 22-én is módosították. Ennek I. pontjában „Előzmények” alcímben rögzítették, hogy a módosításra alperes képviselő-testületének 1/1996. (II. 15.) BL-Ö és a 11/1996. (IV. 30.) BL-Ö rendeleteivel módosított 14/1995. (VI. 23.) BL-Ö rendelet (a továbbiakban: R.) 17/A. §-ában foglaltak alapján a bérbeadónak az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 43. § (2) bekezdésében, illetve 77. §-ában biztosított felmondási jogával összefüggésben került sor.

A szerződésmódosítás II. pontja tartalmazta a módosított rendelkezéseket. Ennek 1. pontja szerint a bérbeadó a szerződésmódosítás aláírásával kötelezettséget vállalt arra, hogy az alábbi II/2. pontban foglalt eseteket kivéve, az első részben megjelölt bérleti szerződést nem mondhatja fel. A II/2. pont értelmében bérbeadó az első részben megjelölt bérleményre vonatkozó szerződést csak akkor mondhatja fel, ha az önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetében kisajátíthatná [a], az önkormányzat a helyiség, illetve a helyiséget érintő építmény átalakítására, lebontására jogerős és végrehajtható engedélyt kapott [b], az önkormányzatra kötelező jogszabály alapján az önkormányzat köteles kiürítve átadni a helyiség tulajdonjogát [c], és a felmondásra az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott feltételek fennállta ad okot [d].

Amennyiben a felmondásra a 2/a)-c) pontban felsorolt okból került sor, a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet. Azt, hogy nem önkormányzati tulajdon esetén a helyiséget az önkormányzat kisajátíthatná-e, a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni. A 2/d) pontban foglalt kikötés érvényességét nem érinti a hivatkozott törvényhely esetleges módosítása vagy hatályon kívül helyezése.

A II/3. pont szerint ha a szerződés felmondására a 2/a)-c) pontban meghatározott okból kerül sor, a bérlőnek a bérbeadó cserehelyiséget biztosít, vagy a bérlő kérésére a cserehelyiség helyett a bérleti jog szerződés felmondásakor értékének megfelelő pénzbeni térítést fizet. A cserehelyiséget ugyanolyan feltételekkel kell bérbe adni, mint amilyen feltételeket a megszűnt szerződés tartalmazott. Nem illeti meg a bérlőt cserehelyiség, illetve pénzbeli térítés, ha a szerződés az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott okból szűnt meg.

A szerződésmódosítás II/4. pontja szerint a bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérbeadó felmondási jogról való lemondása fejében a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 10 %-át 25 % áfával növelt összegben az önkormányzat javára megfizeti. A bérlemény beköltözhető forgalmi értékét a felek 58.520.000 forintban fogadták el, ennek 10 %-át, 5.852.000 forint + 1.463.000 forint áfát, összesen 7.315.000 forintot a bérlő megfizetett, kizárólag ezzel a jogüggyel kapcsolatban. Az áfa nélküli összeg a helyiség bérlő részére történő eladása esetén a vételárba beleszámít.

A II/5. pont szerint a felek megállapították, hogy a bérlő 1999. november 1-től köteles a többször módosított 519/1995. (VI. 23.) BL-Ö számú határozat alapján megállapítható teljes bérleti díjat megfizetni. A bérlemény a hivatkozott BL-Ö határozat szerint IV. övezetben van, a helyiségben folytatott tevékenység üzlet/ kereskedelem, így a helyiség áfa nélküli bérleti díja 28.000 forint/m²/év. A bérlő a bérleti díjon felül a jogszabályban előírt áfát is megfizeti.

A II/6. pontban a felek kikötötték, hogy a bérbeadó a II/5. pont szerint megállapított bérleti díjat először 2000. március 1. napjával, majd minden év március 1. napjával valorizálja, annak mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékének a felénél.

A II/7. pont értelmében a bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy a teljes bérleti díj 3 havi összegének megfelelő 1.077.999 forint + áfa, összesen 1.347.499 forintot az önkormányzatnak megfizet.

A II/8. pont szerint a II/4. és II/7. pontban rögzített fizetési kötelezettséget a szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell teljesíteni. Ha a bérlő a II/4. és II/7. pontban foglalt fizetési kötelezettségét a jelzett határidőig nem teljesíti a mulasztás a megállapodást felbontja.

A II/9. pont szerint a módosító szerződés a II/4. és II/7. pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítésekor lép hatályba.

A II/10. pont szerint a szerződésben foglaltakat a bérlő jogutódjára is alkalmazni kell. A bérlőt a helyiség bérleti szerződés érvényességének időtartama alatti elidegenítése esetén elővásárlási jog illeti meg.

A II/11. pontban a felek rögzítették, hogy a szerződésmódosítás tényét és hatályát az alapul szolgáló jogszabályok módosítása vagy hatályon kívül helyezése nem érinti.

[3] A felek 1999. december 3-án is módosították a szerződést, rögzítve annak 2. pontjában, hogy a felek az R., valamint a 222/96. számmal módosított 519/1995. (VI. 23.) BL-Ö határozatnak megfelelően a bérelt helyiség bérleti díjának módosítását a melléklet M3. pontjában felsoroltak szerint, és az M4. pontban felsorolt rendelet szerint adható csökkentő tényezők figyelembevételével alakítják ki.

A 3. pont szerint a helyiség bérleti díját a módosítás M5. pontjában rögzített időpontig a melléklet M2. pontja tartalmazza. A felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt helyiség bérleti díját az M5. pontban meghatározottak szerint a bérlő havonta minden hó 15-ig előre esedékesen köteles megfizetni.

A 4. pont szerint bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó az R. alapján a mellékletben szereplő éves bérleti díjat 1999. március 1-től minden év január 1-től kezdve a KSH által kiadott inflációs rátának a melléklet M6. pontjában meghatározott százalékaival emeli.

Az 51. pont a bérleti díj nem fizetése esetére irányadó előírásokat tartalmazta. A módosítás utolsó bekezdése egyebek mellett azt, hogy az eredeti bérleti szerződést egyebekben a módosítás nem érinti.

A módosítás 2. oldala mellékletként az M1. pontban tartalmazza a bérlemény címét, az M2. pontban az akkori 45.760 forint bérleti díjat, az M3. pontban az éves alapidíjat – 28.000 forint –, az M4. pontban a rendelet szerint adható/csökkenthető tényezőket és a csökkentés mértékét (ez alapján az összes havi díj 359.333 forint). Az M5. pontban a módosított havi bérleti díjat 359.333 forint + áfa, és az emelt díj bevezetésének szakaszait 1996. május 1-től 1999. november 1-ig áfa nélkül. Az M6. pontban azt, hogy az emelt bérleti díj először 1999. március 1-ével, azt követően minden évben a KSH által megállapított inflációs ráta 50 %-ával emelkedik.

[4] Felperes 1999. december 18-án megfizette alperesnek az 1999. november 22-i módosítás II/2., II/4. és II/7. pontjaiban meghatározott összegeket, összesen 8.662.499 forintot.

[5] Az alperes 2012. november 23-án kelt felperesnek címzett levelében az Ltv. 43. § (1) bekezdése alapján cserehelyiség biztosítása nélkül egy évnél nem rövidebb felmondási idővel felmondta a bérleti szerződést, azzal, hogy a felmondási idő a kézhezvételt követő naptári napon kezdődik. Kérte felperest a bérlemény kiürítésére, legkésőbb a felmondási idő utolsó napjáig.

[6] A jelen per alperese mint felperes keresetet nyújtott be a PKKB-n a jelen per felperesével szemben bérlemény kiürítése iránt az rPtk. 193. § (1) bekezdésére hivatkozva.

Egyebek mellett előadta, a szerződésmódosítás II/1-4. pontja semmis.

[7] A PKKB 2013. május 2-án kelt 34.G.301.184/2013/4. számú ítéletével a keresetet elutasította.

[8] A Fővárosi Törvényszék a 4.Gf.75.604/2013/5. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[9] Felülvizsgálati eljárás során a Kúria a 2015. szeptember 30-án kelt Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és kötelezte az ottani alperest, hogy a bérelt helyiséget 30 nap alatt ürítse ki és adja az ottani felperes birtokába.

Az ítélet egyebek mellett rögzítette, az rPtk. 423. §-a a bérlet fogalmát adja meg, az eltérést nem engedő, hanem feltétlen érvényesítést kívánó szabály. A tőle eltérő szerződéses rendelkezés nem azért semmis, mert jogszabályba ütközik, hanem azért, mert a nem időleges használatra kötött használati szerződés nem bérleti szerződés. Ha a bérlő a bérelt dolog használatát hosszabb időre kívánja megszerezni és el kívánja kerülni, hogy a bérbeadó a bérleti szerződést rendes felmondással bármikor megszüntethesse, a bérlet időtartamát a bérleti szerződésben naptár szerint meg kell jelölni, vagy a jövőben biztosan bekövetkező eseményhez kell kötni. A felek bérleti szerződésében megjelölt felmondási okok nem a bérlet időtartamának meghatározását szolgálják, nem csak a bekövetkezésük időpontja, de még az is bizonytalan, hogy egyáltalán bekövetkeztek volna-e, ezért azok nem időtűzésnek, hanem feltételnek minősülnek. Mivel a bérlet időtartamát a felek a bérleti szerződésben nem határozták meg, hanem a szerződés megszüntét bizonytalan jövőbeni eseményhez kötötték – ami nem időtűzés, feltétel –, a bérlet az rPtk. 423. §-ában foglalt fogalom meghatározásával ellentétes, a bérleti szerződés bérbeadói rendes felmondási jogot kizáró kikötése érvénytelen. Így a felperes a rendes felmondás jogával élhetett. Rögzítette a Kúria, hogy amennyiben a felperes korábban tett felajánlását önként nem teljesíti, alperes igényét külön perben érvényesítheti.

[10] A felperes jogi képviselő útján 2016. február 18-án kelt levelében a kiürítési per lezárására hivatkozva és rögzítve, hogy 7.315.000 forintot megfizetett, és utalva az önkormányzat vállalására, felszólította az önkormányzatot a 7.315.000 forint és kamatai megfizetésére.

Alperes az ingatlant 2016. február 29-én vette birtokba.

[11] Alperes 2016. március 23-án kelt levelében tájékoztatta felperest, hogy a lezárt perben tett vállalások alapján intézkedik a 7.315.000 forint és kamatai megfizetése iránt.

Alperes 2016. április 20-án összesen 16.335.928 forintot fizetett meg a felperesnek.

[12] A fizetési meghagyással indult, alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban felperes módosított keresetében elsődlegesen kérte alperes kötelezését az rPtk. 318. § és 339. § (1) bekezdése, illetve alperesnek az 1/1996. (II. 15.) rendeletével módosított,

illetve kiegészült 17/A. §-ára hivatkozva a szerződésszegéssel okozott kár, elmaradt vagyoni előny címén jogfenntartással 81.523.201 forint és ennek 2016. február 29-től számított, az rPtk. 301/B. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatai megfizetésére. Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a bérbeadó rendes felmondási jogát korlátozó 1999. november 22-én kelt bérleti szerződés módosítása érvénytelen, és az 1-2/2010. (VI. 28.) és 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltakra figyelemmel az érvénytelenség jogkövetkezményét akként kérte levonni, hogy az rPtk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződésmódosítás előtt fennállt helyzet visszaállítását kérte, illetve amennyiben ez nem alkalmazható, úgy az rPtk. 363. § és 195. § (3) bekezdése alapján felperes által teljesített alperesi ellenszolgáltatás nélkül maradó, mindösszesen 81.523.201 forint visszafizetésére kérte alperest kötelezni. A 81.523.201 forint részint 7.315.000 forint összegből (forgalmi érték 10 %-a), 1.347.499 forint 3 havi kaucióból és 72.860.702 forint havi bérleti díjak együttes összegéből tevődött ki.

Az elmaradt hasznát illetően igazságügyi könyvszakértői vélemény beszerzését indítványozta. Előadta a kft.3 által készített és csatolt szakvélemény szerint felperest mindösszesen 147.630.000 forint kár érte a bérlemény elvesztésének napjára 2016. február 29-re vetítve, ebből 81.523.201 forintot érvényesít. A bérleti jogviszony egyoldalú szerződésmódosítás ellenére történt megszüntetése kárt okozott felperesnek, ez elmaradt haszonban jelentkezik. Előadta, a Kúria korábbi ítéletében – alperesi állítással szemben – nincs olyan megállapítás, hogy a felek teljes szerződésmódosítása érvénytelen lenne. Nem ítélt dolog, joghatás kizárólag az ítélet rendelkező részéhez köthető, indokoláshoz nem. Hangsúlyozta, hogy az rPtk. 1. § (1) bekezdése, 685. § a) pontja, és az általa csatolt önkormányzati rendeletek irányadóak.

A másodlagos kereset kapcsán kifejtette, a Kúria ítélete indokolásában azt is megállapította, a rendes felmondás kizárásáért felperes által fizetett teljes ellenértéket kamataival együtt alperes tartozik visszafizetni.

A szerződésmódosítás érvénytelensége megállapítása körében kérte az általa teljesített pénzszolgáltatás kamattal növelt összegében történő visszafizetésére kötelezni alperest. A felperesi felmondási jog korlátozása ellenérték fejében történt. A szerződésmódosítás részleges érvénytelensége fel sem merülhet, annak együttes feltételei nem állnak fenn az rPtk. 239. §-a figyelembevételével.

Alperesi elévülésre hivatkozással kapcsolatban annak nyugvására hivatkozott a kúriai határozat átvételétől a jelen perbeli ítélet jogerőre emelkedéséig. A szerződésmódosítás érvényes mindaddig, míg ellenkezőjét bíróság meg nem állapítja, és érvénytelenség esetén a visszatérítendő pénzszolgáltatások elévülése is nyugszik. Az alperes módosított rendelete 30-31. §-ai alapján alperes jogszerű felmondása esetén is járt volna felperesnek cserehelyiség, vagy a bérlemény értéke minimum 50 %-a, de akár 70 %-a is. Alperes szerződést szegett.

Indítványozta, hogy az alperestől a bíróság szerezz be a helyiségrendelet és módosítása alapján született képviselő-testületi véleményeket, döntéseket.

[13] Alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsődleges kérelem kapcsán előadva, a kúriai ítélet is megállapította, hogy a bérleti szerződés bérbeadói rendes felmondást kizáró kikötése érvénytelen, így az érvénytelen rendelkezést megszegni nem lehet. Ebben a körben eseti döntésre, illetve jogirodalomra utalt.

A felek 1999. november 22-i szerződés módosításának felmondási jogot kizáró kikötése az rPtk. 423. §-ába ütközése miatt semmis, joghatás kiváltására nem volt alkalmas. Nem is lehetett szerződésbe ütköző a felmondás. Alperes rendes felmondási jogával élt, így nem kellett a szerződésmódosítás II/2. pontjában meghatározott feltételekre sem hivatkoznia. A

felperes által állított kár és alperesi magatartás között az ok-okozati összefüggés láncolata megszakadt, hiányzik alperesi jogellenesség. Nem értett egyet felperesnek az alkalmazandó jog körében kifejtett álláspontjával sem.

A másodlagos kereset kapcsán előadta, a semmis rendelkezés a szerződésmódosítás további rendelkezéseit nem érintette. Felperes 2016 februárjáig a perbeli bérleti szerződés alapján a helyiséget bérelte, a bérleti díjat megfizette, állításaival ellentétben nem maradt ellenszolgáltatás nélkül a bérleti díj fizetés. Az üzlethelyiségben cipőboltot üzemeltetett. Utalva az 1/2010. PK véleményre, előadta, az ellenszolgáltatás nélkül maradt pénzszolgáltatás térítendő vissza. Felperes által hivatkozott bruttó 7.315.000 forintot kamataival együtt visszafizette, mindösszesen 16.335.928 forintot fizetett 2016. április 20-án. Ezzel a Ptk. 237. § (1) bekezdésének megfelelően helyreállította az érvénytelenség következtében előállt helyzetet. A szerződésmódosítás többi pontja nem volt érvénytelen. A megemelt bérleti díj a 3 havi kaució nem a rendes felmondási jog korlátozása alapján került meghatározásra. Utalt arra, ha a bíróság mégis arra az álláspontra helyezkedne, hogy a bérleti díj emelés összefüggött a felmondási jog korlátozásával, úgy a 2014. február 6. előtti időszak tekintetében a felperes által előterjesztett 72.860.702 forint iránti igény elévült. Az 1999. december 3-i módosítás érvényes volt, annak érvényességét felperes sem vitatta. Előadta, részben az rPtk., részben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Vitatta a felperes által csatolt szakvélemény megállapításait.

Alperes viszontkeresettel az rPtk. 361. § (1) bekezdés alapján kérte felperes kötelezését 9.006.048 forint, valamint a perköltség megfizetésére.

[14] Felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

[15] Az elsőfokú bíróság a 2020. szeptember 22-én kelt 30.G.40.023/2020/11. számú ítéletével megállapította, hogy a peres felek 1999. november 22-én kelt „Bérleti szerződés módosítása” elnevezésű szerződés módosításának II/1., II/2., II/3., II/4., II/7., II/8. és II/9. számú pontja érvénytelen. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.347.499 forintot, valamint ezen összeg 1999. december 18-tól a kifizetés napjáig számított, a mindenkorli jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet, illetve a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.299.787 forint perköltséget. Akként rendelkezett, alperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 540.363 forint eljárási illetéket az állam visel. Részjogerőt megállapító végzését kijavította.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a felek közti szerződést, a módosításokat, a felperesi teljesítéseket, alperesi felmondást, illetve az előzményi peres eljárásban meghozott ítéletet, és az azt követő levélváltást, illetve alperesi utalást tekintette relevánsnak.

A szerződésmódosítás érvénytelensége kérdésében rögzítette, az érvénytelenséget azért nem tekintette nem vitatottnak, mert az elsődleges kereset eltérő ténybeli és jogi alapon állt, illetve különbözött a felek álláspontja az érvénytelenség terjedelmében. Kifejtette, az előzményi perben hozott kúriai ítélet a jelen per szempontjából nem ítélt dolog, nem volt helye a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja és 157. § a) pontja alkalmazásának. Az előzményi perben – fordított perbeli pozícióban – a jelen per alperese a bérleti szerződés felmondási jogot korlátozó kikötése érvénytelenségére hivatkozott. Annak a pernek a tárgya azonban az ingatlan kiürítése volt az Ltv. 43. § (1) bekezdésén alapulva, és nem irányult érvénytelenség megállapítására. A jelen perben a kereset szerződésszegéssel okozott kár megfizetésére

irányul, és ezzel szemben terjesztett elő alperes érvénytelenségi kifogást. A per tárgya a teljes szerződésmódosítás érvénytelensége és jogkövetkezményei alkalmazása, a viszontkereseté pedig jogalap nélküli gazdagodás vagyoni előny visszatérítése volt. A két eljárás közt átfedést képező érvénytelenségi kereset, illetve hivatkozás között alapvető különbség, hogy eltérő az érvénytelenség terjedelme, illetve a jelen per tárgyát képezi az esetleges jogkövetkezményi elszámolás. A két per közti tényalap sem teljesen fedi egymást. Az ítélt dolog hiánya miatt érdemben vizsgálta a szerződésmódosítás érvénytelenségét.

Az elsőfokú bíróság egyetértett felperessel, hogy a perben kizárólag az rPtk. rendelkezései alkalmazandók.

Az 1999. november 22-i szerződésmódosítás 1. pontjában a felek kifejezték azon szándékukat, hogy a szerződést egy helyi önkormányzati rendeletváltozás miatt módosítják. A II/1-4. pont ennek megfelelően általánosan, esetenkénti részletezettséggel szabályozta a felmondás eseteit, abból kiindulva, hogy ezen eseteket kivéve a szerződés nem mondható fel. Az rPtk. 423. §-át idézve az elsőfokú bíróság rögzítette, a bérlet alapvető fogalmi eleme az időleges használat. A bérleti szerződésben vagy meg kell határozni annak időtartamát, vagy ha határozatlan időre kötik, biztosítani kell a rendes felmondást és a felmondási időt. Önmagában a rendes felmondás korlátozása nem ütközik az rPtk.-ba, amennyiben a korlátozás megfelel az időlegesség kritériumának, a jövőben biztosan bekövetkező eseményhez kötődik. Ezzel összhangban van az Ltv. szerződéskötés kori és módosításkori hatályosságú 23. § (2) bekezdése, hogy a határozott időre szóló, illetve valamely feltétel bekövetkeztéig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg feltétel bekövetkeztével szűnik meg. Ezzel szemben a felek a módosítás II/2. a)-c) pontjaiban a Ptk. 228. § (2) bekezdése szerinti bizonytalan jövőbeli eseményhez, bontó feltételhez kötötték a felmondási jog gyakorlását. Sem az ingatlan kisajátítása, sem az épületrész átalakítására és bontására kiadott engedély, sem a helyiség kiürítése és a tulajdonjog átadása jogszabályi előírás alapján nem a jövőben biztosan bekövetkező esemény. A szerződés II/2. d) pontjára utalva az Ltv. 23-27. §-aira és 36. §-ra való hivatkozás után kifejtette, az 1999. november 22-i módosítás II/2. pontja lényegében kizárja a bérbeadói rendes felmondást, ezért az rPtk. 200. § (2) bekezdés első fordulata alapján felhívott rPtk. 423. §-ba ütközően érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a módosítás érvénytelenségét abból a szempontból is, hogy az teljes vagy részleges. A felek álláspontja egyezett, és ez a módosítás II/4. pontjából is kitűnik, hogy a forgalmi érték 10 %-ának megfizetését előíró kikötés a bérbeadói felmondási jogról való lemondás ellentételezése. Azt pedig, hogy a módosítás II/7. pontjában meghatározott óvadék bérbeadói felmondási jogban bekövetkező változtatás ellentételezése, az önkormányzati rendelet tartalma is alátámasztja, amely alapul szolgált. Az R. módosításáról szóló 1/1996. (II. 15.) BL-Ö 8. §-át és a 17/A. §-át idézte, annak a) pontja a bérbeadói jogról való lemondása fejében a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 10 %-át, a b) pont a rendeletben meghatározott összegű óvadékot, a c) pont pedig a 15. § (2) bekezdés d) pontja szerinti bérleti díjat tüntette fel. Idézte továbbá az R.-et kiegészítő 17/A. § (2) bekezdését, illetve részletesen ismertette az R. 15. §-át, a rendeletmódosítással nem érintett 17. §-át, a módosítással nem érintett, de a 17/A. § (1) bekezdés b) pontja által felhívott 18. § (2) bekezdését. Utalt arra, a módosítás a rendelet részben változatlan, részben módosított tartalmával egyezően a II/2. pontban előírta, hogy a bérbeadói felmondási jog kizárólag az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjain alapulhat, felmondási okként kötötte ki az R. 17. § (1) bekezdésében írtakat. Az R. 17/A. § (2) bekezdés a) pontja szerinti összeget a módosítás II/4. a)-b) pontja szerinti, ténylegesen a 18. § 2. pontban meghatározott összegű óvadékot a II/7. pont tartalmazza. Egyértelmű, hogy mind a II/4., mind a II/7. pontban írt összegek kikötésére a II/2. pontban meghatározott feltételek beiktatása miatt került sor. Ezen felül a felek a II/8.

pont alapján a Ptk. 228. § (2) bekezdés szerinti bontó feltételnek, sőt a II/9. pontban a hatálybalépés feltételének tekintették a forgalmi érték 10 %-ának és az óvadéknak a megfizetését, mely szintén arra utal, hogy mindkét összeg megfizetése a felmondási jog korlátozás ellentételezése.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor kifejtette, hogy a módosítás II/5. pontjában meghatározott bérleti díj nem tekinthető az rPtk. 207. § (1) bekezdése alapulvételével a felmondási jog korlátozása ellentételezésének. Kétségtelen, hogy a R. 17/A. § (1) bekezdés c) pontjából következik, hogy a bérbeadói vállalás feltétele volt az R. további előírása szerinti bérleti díj megfizetése. Ugyanakkor a felek a bérleti szerződést határozatlan időre kötötték és ezen a módosítás nem változtatott. Az 1999. december 3-i nem peresített módosítás, mely alapján a felek közt ex tunc történt a bérleti díj megállapítása, nem utal sem az 1999. november 22-i módosításra, sem annak a bérbeadói felmondási jogot érintő rendelkezéseire. Nem kapcsolta a bérleti díj meghatározását a felmondási jog korlátozásának ellentételezésével. A módosítást közvetlenül megelőzően a felek ismét módosították a szerződést, melyben az ellentételezés feltétele kérdésére nem is utaltak. Továbbá, miközben a november 22-i módosítás hatályba lépése feltétele volt a forgalmi érték 10 %-a, és 3 havi óvadék megfizetése, a december 3-i módosítás mellékletének M5. pontja ex tunc hatállyal 1996. május 1-től írta elő díjfizetés kezdetét. Tehát, ha az emelés a felmondási jog korlátozásához kapcsolódott volna, akkor ezzel ellentétes az 1999. december 3-i módosítás melléklete M5. pontja. A bérleti díj különbözet iránti felperesi igény kezdő időpontja 1999. november 15. A két bérleti díjra vonatkozó módosítás a díjfizetési kötelezettség kezdő időpontja tekintetében nem koherens, azonban a peresített módosítást csupán 11 nappal aláírt újabb okirat tartalmából nem tűnik ki, hogy a felek bármilyen jelentőséget tulajdonítottak volna a bérleti díj meghatározásánál a bérbeadói felmondási jog korlátozásának. Így nem állapítható meg, hogy az emelés annak ellentételezése lett volna. Az elsőfokú bíróság utalt arra, azt, hogy a felek feltehető akarata a november 22-i időpontban nem irányult a bérleti díj felmondási joga korlátozása miatti emelésére, az is alátámasztja, hogy ellentétben a forgalmi érték 10 %-a, illetve óvadék összegével, a felek sem a módosításkor, sem azt követően nem lehettek, nem voltak tisztában azzal, felperes mekkora többletösszeget fizet meg a jövőben ellentételezésként a felmondás változatlan fennmaradásához képest. Ez a körülmény kizárja a díjkülönbözet felmondási jog korlátozáskénti ellentételezését. A II/5. pont tartalma a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján esetleg alapot adhatott volna a módosítás feltűnő értékaránytalanság miatti, a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontja szerinti megtámadására, ilyen kérelmet azonban a felperes nem terjesztett elő. Összességében az elsőfokú bíróság az 1999. november 22-i módosításról azt állapította meg, hogy annak II/1-4., valamint II/7-9. pontja az rPtk. 423. §-ába ütközés miatt érvénytelen, a további rendelkezések azonban érvényesek. A II/1-4. és II/7-9. pontok a felmondási jog korlátozása eseteit nevesítik, illetve megállapítják annak ellentételezését, ezért a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdése alkalmazása érdekében egységként kezelendők, ekként érvénytelenek.

A módosítás teljes érvénytelensége az rPtk. 239. § (1) bekezdése alapján sem volt megállapítható, mivel a bérleti díjra vonatkozó kikötések nem kapcsolódnak a bérbeadói felmondási jog korlátozásához. Az sem bizonyított, hogy a felek a módosítást, annak 5-6. pontjában írtakat az érvénytelen kikötések nélkül nem kötötték volna meg. Az 1999. december 3-i módosítás nem is utal a felmondási jog korlátozására.

A bérleti jog II/5-6. pontban történt meghatározása nem érvénytelen, nem ütközik jogszabályba, valamint a II/10. és a II/11. pont sem.

Az elsőfokú bíróság további okfejtése szerint a kártérítésre az rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése az irányadó. Felperesi állítás szerint alperes szerződésszegése, jogellenes magatartása a 2012. november 23-i felmondás, mely az 1999. november 22-i módosítás II/2. pontjába ütközött. Az elsőfokú bíróság megállapította e

rendelkezés és további kapcsolódó kikötések érvénytelenségét, így e szerződési előírások nem váltanak ki joghatást a szerződéskötéstől kezdve. Ebben a körben utalt az Alkotmánybíróság 34/2014. (XI. 14.) határozatára, azt idézve. A felmondás bérbeadói korlátozása érvényes szerződéses rendelkezés hiányában alperesi magatartás nem volt jogellenes, amikor az Ltv.-nek megfelelően felmondta a szerződést, így szükségtelen volt a további kártérítési elemek vizsgálata. Ezért az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes által csatolt magánszakértői vélemény figyelembevételét, illetve az összecszerűség érdemi vizsgálatát.

A másodlagos kereset részben alapos. Ebben a körben az rPtk. 237. § (1) és (2) bekezdése felhívása után az elsőfokú bíróság alperest 3 havi óvadék, annak kamatai megfizetésére kötelezte. A forgalmi érték 10 %-át alperes már kamataival együtt visszautalta. A havi bérleti díj különbözet megtérítése pedig alaptalan, mivel a bérleti díj nem kötődött az érvénytelen rendelkezésekhez. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta továbbá, a másodlagos kereseti kérelem 72.860.702 forintos tétele kizárólag az 1999. november 22-i módosítás érvénytelenségének megállapításához kapcsolódott, a december 3-ai módosításhoz azonban nem. Felperes az 1999. november 22-i módosítás érvénytelenségét állította, de nem peresítette a 1999. december 3-i módosítást, mely alapján fizette a megemelt összeget. Felperes így akkor sem követelhetné alappal a bérleti díj különbözetet, amennyiben az 1999. november 22-i módosítás teljesen érvénytelen volna. Jogalap hiányában alperes elévülési kifogása, illetve annak esetleges nyugvása nem volt releváns.

Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetét megalapozatlannak találta.

A felperesi indítványokat, mint szükségtelent mellőzte.

Kifejtette, az elsődleges kereseti kérelem összecszerűsége a másodikhoz igazodott. Felperes egyébként a különböző igényei tekintetében tényelőadást sem tett.

Az igazságügyi könyvszakértő kirendelése szükségtelen volt a kárigény megalapozatlansága miatt.

Alperesi vélemények, döntések mellőzése azért volt indokolt, mert a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések érvényesek, illetve az 1999. december 3-i módosítás érvényes.

[16] Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése és 81. §-a alapján rendelkezett a perköltségről 1,66 %-os felperesi pernyertességet megállapítva, mindkét fél jogi képviselője javára az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alkalmazásával 50 %-ban mérsékelve.

(A viszontkereset tekintetében az ítélet elírást tartalmaz, ténylegesen alperes lett pervesztes, és az indokolás szerinti kötelezés is ennek megfelelő.)

[17] Az ítélet keresetet elutasító része ellen felperes fellebbezett. Fellebbezését utóbb pontosította, kiegészítette. Fellebbezésében elsősorban az ítélet keresetet elutasító része perköltségre is kiterjedő megváltoztatását, az alperes marasztalását kérte az elsődleges, illetve a szerződésmódosítás érvénytelensége megállapítása esetén a másodlagos keresete szerint. Ez utóbbi körben a részleges érvénytelenségre vonatkozó megállapítást teljes érvénytelenségre változtatva az 1.347.499 forinton felül alperest a másodlagos keresetnek megfelelően további 72.860.702 forint és kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Másodsorban a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára kérte az elsődleges és másodlagos kereseti kérelme elutasított része körében. Előadta, az érdemi eljárási cselekmény

nélkül egy tárgyaláson meghozott ítélet megalapozatlan, iratellenes, jogi tévedéseken alapul, önellentmondó, helytelen következtetéseket tartalmaz.

A viszontkereset elutasítása helytálló, egyebekben azonban az ítélet megváltoztatása indokolt. Kifejtette, az ítélet az alkalmazandó jog, az irányadó idő- és jogállapot, a tényállás és a kötelelem iratellenes értékelése, valamint a részleges, illetve teljes érvénytelenség körében figyelmen kívül hagyta a felperes által kifejtetteket. Eseti döntésre hivatkozva utalt arra, a mérlegelés sem lehet a perben rendelkezésre álló adatokkal ellentétes. Idézve a bérleti szerződést, illetve annak módosítását, aláhúzta, a szerződésmódosítást alperes, mint jogalkotó és bérbeadó saját maga kezdeményezte, rendelet alkotása útján maga tette lehetővé, annak tartalmát is maga határozta meg. Kiemelten utalt a 14/1995. (VI. 23.) rendeletre, illetve az ezt módosító 1/1996. (II. 15.) rendeletre, azt idézve. Felperes nem az rPtk. kizárólagos alkalmazását, hanem az rPtk. rendelkezéseihez képest elsőbbséget élvező önkormányzati rendeletek alkalmazásának szükségességét állította. Az rPtk. 1. § (1) bekezdése, 685. § a) pontja folytán különös jogszabályként az önkormányzati rendelet akár ütközhetett is az rPtk.-val. Hivatkozott ebben a körben az 1/2010. (X. 22.) kollégiumi véleményre, azt idézve, kiemelve, alperes rendelete nemcsak, hogy lehetővé tette, de a határozott és részletes, az ellenértéket, pénzbeli ellenszolgáltatást is meghatározó rendelkezést tartalmazott a bérbeadó önkormányzat felmondási jogának korlátozása kapcsán. Kifejtette, az elsőfokú ítélet vonatkozó része idézése után, hogy az időlegesség kritériumának, és különösen annak történő megfelelés mércéjének tételes jogi alapja nincs, azonban tény, a peresített szerződésmódosítás minden egyes előírása az irányadó önkormányzati rendeletnek megfelelt. Az elsőfokú bíróság úgy állapította meg a jogszabályba ütközés folytán a tárgyi szerződésmódosítás részleges érvénytelenségét, hogy eközben a szerződésmódosítás, az egyébként rá irányadó önkormányzati jogszabálynak mindenben maradéktalanul megfelelt, azzal szóról szóra megegyezett. A rendes felmondás gyakorlásának esetei mindig olyan bizonytalan jövőbeli események, amelynek bekövetkeztére alperesnek bármikor lehetett volna ráhatása. Alperes magát a szerződésmódosítást és a kötelmet is jogszabály alkotása útján tette lehetővé, annak megszüntetésére is volt ráhatása. Ezt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. A rendes felmondás kizárásra nem került, csak korlátozásra, amelyért azonban az alperes által meghatározott ellenértéket a felperes megfizette. Az alap eljárásban előadottak fenntartása mellett felperes utalt arra, az alapszerződést alperes kezdeményezésére módosították. Alperes azért, hogy korábbi kötelezettségvállalásánál kedvezőbb bérleti jogviszonyt alakíthasson ki, a helyiségrendeletét a 17/A. §-ával kiegészítve módosította. Idézve a módosított rendelkezéseket, utalt arra, a szerződésmódosítás e rendelkezéseken alapult, ezt a felek rögzítették a szerződésben is. Idézve a törvényszék ítéletének további részeit, előadta, a megállapodás II/2. a)-d) pontot követő bekezdése nem valamennyi, csupán a II/2. a)-c) pontokban felsorolt rendes felmondási jogot megalapozó esetekre tartalmaz a felmondási időre előírást, a rendelet, és annak megfelelően a szerződésmódosítás a rendes és a rendkívüli felmondási jog gyakorlását és következményeit eltérően szabályozza, egy azonnali hatályú felmondásra alapot adó törvényi feltételt sem tekint rendes felmondásra alapot adó körülménynek. A helyiségrendelet 17/A. § (2) bekezdésében meghatározott esetekre történő korlátozásáért cserébe fizetett ellenértéknek az (1) bekezdés a) és b) pont szerinti részét az ítélet elismeri, egyértelműnek tekinti, de a c) pont szerinti részét, bár a rendelet tartalmából az is kétségtelenül következik, már nem. Idézve az ebben a körben kifejtetteket, kiemelte, az ítéleti okfejtés, mely a forgalmi érték 10 %-ának és 3 havi óvadéknak a megfizetését elismerte, további felperesi előadást azonban nem fogadta el, téves, logikátlan értelmezés. Utalt arra, az 1999. december 3-i megállapodás, annak melléklete mindenben a rendelet és a szerződésmódosítás által előírt tartalommal, arra tekintettel jött létre, szemben az ítéletben írtakkal, az pontosan tartalmazza azt, amiben a felek a szerződésmódosítás II/5-6. pontjában megállapodtak, nevezetesen, hogy a felperes 1999. november 1-től köteles a többször

módosított 519/1995. (VI. 23.) BL-Ö határozat alapján megállapítható teljes bérleti díjat megfizetni, azaz az addigi havi 45.760 forint + áfa helyett 359.333 forint + áfát. Továbbá, hogy a közel 8-szorosára emelt bérleti díjat először 2000. március 1. napjával, ezt követően minden évben a KSH által megállapított inflációs ráta felével valorizálják. A decemberi okiratban elírásként szerepel az 1999. március 1. Tévedés az a megállapítás is, hogy a decemberben felvett melléklet 1996. május 1-től írta elő a díjfizetés kezdetét. A melléklet csupán 1996 májusától tüntette fel a módosítás értelmében az 1999. november 1. napjával megemelt bérleti díj korábbi mértékét.

A törvényszék azon érvként előadott megállapítása, miszerint a november 22-i módosítás hatálybalépésének feltétele volt a forgalmi érték 10 %-a és a 3 havi óvadék megfizetése, miközben a megemelt új bérleti díjat, díjkülönbözetet ex tunc hatállyal volt köteles felperes teljesíteni, bizonyító erővel nem bír, nem támaszt alá semmit, a felek ebben állapodtak meg. Téves volt az elsőfokú ítélet azon megállapítása is, hogy a két bérleti díjra vonatkozó módosítás a díjfizetés kezdő időpontja tekintetében nem koherens. Megalapozatlan az a következtetés is, hogy eleve kizárt a bérleti díj különbözet felmondási jog korlátozáskénti ellentételezése, mivel a felek nem voltak és nem lehettek tisztában azzal, felperes mekkora többletösszeget fizet a jövőben ellentételezéseként.

Az ítélet megállapította, a felek a rendelet (R.) 17/A. §-a alapján kötötték meg a szerződésmódosítást, ennek ellenére az ítélet azt tartalmazza, a felek feltehető akarata nem irányulhatott a bérleti díj felmondási joga korlátozása miatti emelésére. A megfizetni vállalt többletösszeg mértékét, az új bérleti díj összegét, nagyságrendjét a felek ismerték, azt az 519/1995. (VI. 23.) BL-Ö határozathoz kötötték. A felek a rendelet 17/A. §-a és az (1) bekezdés a)-c) pontja előírása szerinti felperesi vállalással kötöttek szerződést a felmondási jog korlátozása fejében, felperes által ellenértéket fizetve 16 éven keresztül.

A szerződésmódosítás részleges, illetve teljes érvénytelensége körében felperes kifejtette, az elsőfokú bíróság a peradatokat, illetve a bírói gyakorlatot félretéve részleges érvénytelenséget állapított meg, ez téves. A szerződésmódosítás valamennyi rendelkezése egy logikai egységet képez. A részleges érvénytelenség alkalmazásának az rPtk. 239. §-a szerinti feltételei nem állnak fenn, logikátlan az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos okfejtése. A szakirodalmat idézve megismételte azon álláspontját, ha az elsődleges kereseti kérelem nem megalapozott, és a felmondási jog szerződésmódosításban rögzített korlátozása érvénytelen, abban az esetben sem merülhet fel a szerződésmódosítás részleges érvénytelensége alkalmazása, annak feltételei nem állnak fenn. A felperes az érvénytelen rész nélkül nem kötötte volna meg a szerződésmódosítást, ha az akaratának, érdekeinek nem felelt meg. A felperes a szerződésmódosítás I. pontjában hivatkozott helyiségrendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján fizette meg a felmondási jog (2) bekezdésben meghatározott esetekre történő korlátozásáért cserébe a szerződésmódosítás II/4., II/5. és II/7. pontjában vállalt forgalmi érték hányadot, óvadékot és bérleti díj különbözet összeget. Ha az alperesi szolgáltatás, a felmondás korlátozása érvénytelen, úgy az ellenszolgáltatás és a teljes szerződésmódosítás is érvénytelen. A felmondási jog korlátozás hiányában a felperes a bérleti díj emelést jelentő II/5-6. pontot nyilvánvalóan nem kötötte volna meg. Alperes egyébként a szerződésmódosítást saját maga határozta meg, írta elő, szóról szóra előre meghatározta a jogszabályalkotás útján a módosítás tartalmát. Utalt arra a felhívásra, amelynek alperes nem tett eleget. Egyébként a felek jogviszonyára irányadó §, a csatolt módosító rendelet alapján 7 évig volt hatályban.

[18] Alperes fellebbezési ellenkérelmében, annak tartalma szerint, az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezése helybenhagyását és felperes perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helyes következtetéseket vont le, helyesen állapította meg a részleges érvénytelenséget.

A felperes a fellebbezésében az ítélettel kapcsolatban kizárólag véleményt fogalmaz meg, az ítéletet nem jogi érvekkel támadja, figyelmen kívül hagyja a felek közti bérleti jogviszony alapvető tulajdonságait. Nem lehet vitatott az 1999. november 22-i szerződésmódosítás szövege, ebben rögzítésre került alperesi felmondási jog korlátozása, ezzel kapcsolatban a peres felek téves feltevésben voltak, hogy az a jogszabályoknak megfelel. A feltevés utóbb valóban tévesnek bizonyult. Az ítélet rögzítette, hogy a felek közt nem beszélhetünk ítélt dologról, ugyanakkor fontos rögzíteni a Kúria Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítéletét, annak indokolását, azaz, hogy a felmondási jogot kizáró kikötés érvénytelen, így alperes felmondási jogával élhetett. A felmondási jogot kizáró kikötés az rPtk. 423. §-ba ütközése miatt érvénytelen volt, joghatást nem válthatott ki, mivel érvénytelen szerződéses rendelkezést megszegni nem is lehetett, nem szerződésbe ütköző a felmondás. Sem a helyiségrendelet, sem a megállapodás nem zárhatja ki, nem korlátozhatja a bérbeadó rendes felmondási jogát. Alperes nem járt el jogszerűtlenül. Az okozati összefüggés a kár és az alperesi magatartás közt nem áll fenn, a láncolat megszakad, hiányzik a jogellenesség, így az elsődleges kereset megalapozatlan. A felmondási jog korlátozását rögzítő szerződéses rendelkezések érvénytelensége magában hordozza az azzal összefüggésben kikötött, annak ellentételezéseként fizetendő összeg, és az emelt összegű óvadék fizetésre vonatkozó szerződéses rendelkezés érvénytelenségét. Nem vitatott, hogy a módosítás II/4. és II/7. pontjában foglalt összegek kikötése a II/2. pontban meghatározott feltételek miatt került a szerződésbe. Utalt a szerződés II/4. és II/7. pontjára, a módosítás II/8. pontjára és a bontó feltételre, továbbá a hatálybaléptető rendelkezésre, a II/9. pontra.

A felperes másodlagos kereseti kérelme megalapozatlan. A bérleti díj nem tekinthető a felmondási jog korlátozása ellentételezésének. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott ebben a körben a 14/1995. (VI. 23.) BL-Ö rendeletre, az 1/1996. (II. 15.) BL-Ö rendeletre, illetve az 1999. december 3-i szerződésmódosításra. Maga a bérleti díj, annak emelése, a bérleti jogviszonyban nyújtott szolgáltatás, a helyiség rendelkezésre bocsátásának ellenszolgáltatása. Erre lehet következtetni a módosítás megfogalmazásából, struktúrájából. A felek a módosítás előtt is bérleti jogviszonyban álltak. Az, hogy a felek milyen bérleti díjat kötnek ki, ezt mikortól, milyen összegben módosítják, utóbb nem lehet felmondási jog korlátozásaként értékelni, hiszen az nem annak, hanem a helyiség biztosításának ellentételezése. A fizetett bérleti díj esetleges értékaránytalanságára felperes nem hivatkozott, azt nem támadta. A módosítás II/4. és II/7. pontjában felek megjelenítették azt, hogy a felmondási tilalom ellentételezésére utalnak, az emelt bérleti díjról történő megállapodás azonban nincs összefüggésben a felmondási jog korlátozásával. Nem maradt ellenszolgáltatás nélkül a fizetett bérleti díj, hiszen a felperes a helyiséget használta. Utalt a 2016. április 20-án történő visszafizetésre is. Alperes – fenntartva a korábbi előadását – szerint tévedett felperes, amikor előadta, hogy alperesi helyiségrendelet eltérhetett a régi Ptk.-tól, ezt a kérdést a Kúriai döntés már lezárta. Utalt a jogforrási rendszerre, a jogszabályi hierarchiára és az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésére.

[19] Felperes további nyilatkozatot tett, kérte tárgyalás tartását, fenntartva a fellebbezésében írtakat. Nyilatkozott a fellebbezési ellenkérelemre – azt vitatva – előadta, alperes releváns, érdemi nyilatkozatot nem tett. Alperes álláspontja a felek téves feltevésére ferdítés, a szerződésmódosítás a megkötésekor maradéktalanul megfelelt az akkor hatályos és alkalmazandó jogszabályoknak, azok időállapot szerint irányadó rendelkezéseinek. A jogszabályok, illetve alperes üzleti szándékai változtak utóbb, nem a felek korabeli feltevése

volt téves. Alperesi okfejtéssel szemben felperes rögzítette, a Kúria eltérő tárgyban folyt eljárásában a tárgyi helyiségrendeletet, illetve annak módosítását egyáltalán nem vizsgálta, azok tartalmát sem ismerte, ebben a körben ott tényelődés sem történt, azok előterjesztésre nem kerültek. A több mint 20 évvel ezelőtt született rendeletek tartalma csak később, a jelen eljárás folyamán vált ismertté. A felperesi értelmezés, illetve jogi álláspont egyezik az általa felhívott kollégiumi véleménnyel. Felperes megismételte a régi Ptk. 1. § (1) bekezdésére, illetve 685. § a) pontjára történő hivatkozását. Utalt arra is, a tényállás ismertetése körében irányadónak tekintette az önkormányzat rendeletét az elsőfokú bíróság, ugyanakkor a későbbiekben már nem. Felperes vitatta alperesnek a bérleti díj emelése indokára vonatkozó előadását, fenntartva a fellebbezést ebben a körben is. A felek a helyiségrendelet 17/A. § (1) bekezdésén alapuló megállapodást kötötték meg, annak egészét értelmezve. A felmondási jog korlátozása fejében meghatározták, hogy felperesnek milyen ellenszolgáltatásokat kell megfizetnie.

Megismételte a fellebbezési előadását a részleges érvénytelenség feltételei hiányára, a szerződésmódosítás egy logikai egységére vonatkozóan. Az elsőfokú bíróság a ténylegestől eltérő szerződéses akaratot és szerződéskori szándékot feltételezett, ez megalapozatlan. Utalt alperes önellentmondó nyilatkozataira is.

[20] A Fővárosi Ítéltábla a 112/2021. (III. 6.) Kormányrendelet 27. § (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül járt el.

[21] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Így nem érintette az ítélet szerződésmódosítás II/1., 2., 3., 4., 7., 8., 9. számú pontjai érvénytelenségét megállapító, az alperest 1.347.499 forint tőkére és ezen összeg 1999. december 18. napjától a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatra kötelező és a viszontkeresetet elutasító rendelkezéseit.

[22] A fellebbezés megalapozatlan.

[23] A Fővárosi Ítéltábla, figyelemmel az 1/2014. (VI. 30.) PK véleményben írtakra is, olyan körülményt, amely az ítélet Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezést tenné szükségessé, nem észlelt, ezért az ítéletet érdemben bírálta felül.

[24] A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 423. §-a szerint bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

[25] A perben releváns az 1989. június 28-án megkötött bérleti szerződést módosító 1999. november 22-i szerződés volt, mely a felek által nem vitatottan az alperesi képviselő-testület által módosított 14/1995. (VI. 23.) BL-Ö számú rendelet 17/A. §-ában foglaltak alapján jött létre. Lényeges azonban kiemelni, hogy nem pontosan a rendelet szerint kötötték meg a felek a módosított bérleti szerződést, tévesen állítja ezért a felperes, hogy a szerződésmódosítás a rendelettel szóról szóra megegyezett. A megjelölt rendelet 17/A. § (1) bekezdése szerint a határozatlan időre szóló szerződés esetén a bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy a bérbeadó csak a (2) bekezdésben meghatározott esetekben gyakorolja a felmondás jogát, ha a bérlő vállalja, hogy a bérbeadó megfizeti

- a) a bérbeadói jogról való lemondása fejében a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 10 %-át;
- b) a rendeletben meghatározott összegű óvadékot;
- c) a 15. § (2) bekezdés d) pontja szerinti bérleti díjat.

[26] Az 1999. november 22-i bérlői szerződésmódosítás 4. pontja szerint a bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérbeadó felmondási jogról való lemondása fejében a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 10 %-át (25 % általános forgalmi adóval növelt összegben) az önkormányzat javára megfizeti (a konkrét összeg áfával 7.315.000 forint volt). A 7. pont tartalmazza, hogy a bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes bérleti díj 3 havi összegének megfelelő 1.077.999 forint + áfa összeget, mint óvadékot megfizet és a 8. pont szerint a 4. és 7. pontban rögzített fizetési kötelezettséget a szerződés aláírásától számított 30 napon belül kell teljesíteni, ha a bérlő 4. és 7. pontban foglalt fizetési kötelezettségét a jelzett határidőig nem teljesíti, a mulasztás a megállapodást felbontja. A 9. pont szerint pedig a szerződésmódosítás a 4. és 7. pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítésének napján lép hatályba. Nem tartalmaz azonban a felek módosított szerződése semmilyen utalást arra nézve, hogy a bérbeadó felmondási jogának korlátozása ellenértékét képezné a megállapított módosított bérleti díj. Míg a 4. pont kifejezetten nevesíti a forgalmi érték 10 %-át, mint a felmondás korlátozása ellenkértékét, a 7. pont szerinti 3 havi bérleti díj sem volt ekként megjelölve. Ennyiben valóban ellentmondásos az ítélet; de mivel a kauciót fellebbezési jog korlátozását ellentételező összegnek minősítő megállapítást a fellebbezés nem érintette, a Fővárosi Ítéltábla e megállapítás helyes vagy helytelen voltáról a Pp. 253. § (3) bekezdésében írt korlátra figyelemmel nem foglalhatott érdemben állást.

A rPtk. 207. §-ában foglalt értelmezési alapelvet alapul véve a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint úgy kell tekinteni, hogy a felperesnek a „felmondási jogról való lemondása fejében” a forgalmi érték 10 %-át kellett megfizetnie. Amennyiben a felek akarata a megemelt bérleti díj tekintetében is az lett volna, hogy azt a felmondási jog korlátozása ellentételezésének szánják, akkor ezt a II/5. pontban – azonosan a II/4. pont megfogalmazásával – érvényre juttatják. A felperes arra nézve, hogy a felek akarata a szerződésmódosítás során pontosan mire terjedt ki, a bérleti díj jelentős megemelése is az ellentételezést szolgálta, bizonyítékot nem terjesztett elő, bizonyítást nem indítványozott. Önmagában az önkormányzati rendelet 17/A. §-ának rendelkezései a felek szerződéses akaratának bizonyítására nem elegendőek, nem alkalmasak.

[27] Mindezek folytán a Fővárosi Ítéltábla nem fogadta el a felperesi fellebbezés azon állításait, hogy a felemelt összegű bérleti díj is a felmondás korlátozásának mintegy ellentételezését képezte volna. Az 1999. november 22-i módosító megállapodás tehát eltért az

önkormányzati rendelet 17/A. §-ától. A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben, hogy a peres felek 1999. november 22-én kelt szerződés módosításának a felemelt összegű bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezések érvénytelensége nem állapítható meg.

[28] Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a felperesi állításokkal ellentétben az önkormányzati rendelet a Ptk.-t nem írhatja felül. A Kúria Pfv.VI.21.832/2012. számú, BH 2014.108. számon megjelent döntésében kifejtette, a bérlet a Ptk. 423. §-ában foglaltaknak megfelelően mindig csak időleges használatba adás jelenthet. Az ilyen jellegű szerződés nem biztosíthat a bérlő részére állandó használatot... A határozatlan idejű bérlet esetén a rendes felmondás jogának teljes kizárása a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint jogszabályba ütköző, mert ezáltal magának a bérleti jogviszonynak az alapjait változtatná meg úgy, hogy a szerződés már nem bérletre, hanem valamely attól eltérő tartalmú megállapodása (pl. örök bérletre) vonatkozna.

[29] A bérlet fogalmát meghatározó Ptk. 423. §-a feltétlen érvényesülést kívánó szabály, a tőle eltérő szerződéses rendelkezés nem azért semmis, mert jogszabályba ütközik, hanem azért, mert a nem időleges használatra kötött használati szerződés nem bérleti szerződés. A bérlet időtartamát a felek a bérleti szerződésben nem határozták meg, hanem a szerződés megszűntét bizonytalan jövőbeli eseményhez kötötték, ami nem időtűzés, hanem feltétel, a bérlet Ptk. 423. §-ába foglalt fogalom-meghatározásával ellentétes, a bérleti szerződés bérbeadói rendes felmondási jogát kizáró kikötés érvénytelen.

[30] A Ptk. 685. §-a értelmében e törvény alkalmazásában jogszabály az a) pont szerint a törvény, a kormányrendelet, továbbá a törvény felhatalmazása alapján annak keretei között az önkormányzati rendelet. A Ptk. – a Polgári Törvénykönyv egyes rendelkezéseinek módosításáról szóló 1993. évi XCII. törvény 1. §-ával módosított, az önkormányzati rendelet és a bérleti szerződés per tárgyát képező módosításakor hatályban volt – 1. § (1) bekezdése szerint ez a törvény az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és társadalmi szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozza. Az e viszonyokat szabályozó más jogszabályokat – ha eltérően nem rendelkeznek – e törvénnyel összhangban e törvény rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni. A (2) bekezdés szerint a törvény rendelkezéseit a Magyar Köztársaság gazdasági és társadalmi rendjével összhangban kell értelmezni.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezés, felperes értelmezésétől eltérően nem jelenti azt, hogy ha az önkormányzati rendelet a Ptk.-tól bármikor eltér, akkor azt kellene alkalmazni a Ptk. helyett, vagy ellenében, ugyanis kógens Ptk. rendelkezéstől önkormányzati rendelet nem térhet el, azt felül nem írhatja. A jogszabályok hierarchiája, mint általános alapelv felperesi értelmezéssel sem negligálható.

Nem hagyható továbbá figyelmen kívül az 1993. évi XCII. törvény 1. §-ához fűzött törvényi indokolás sem. Az indokolás rámutat, hogy ezen új értelmezési szabály bizonyos értelemben kihat a jövőbeni jogalkotás jogdogmatikai módszereire is. Ha ugyanis a jogalkotó az előbbieken említett valamely viszonyt kíván szabályozni [Ptk. 1. § (1) bekezdés], úgy tekintettel kell lennie a Ptk. intézményrendszerére, „fogalmi apparátusára”, rendelkezéseinek a Ptk. 1. §-a (2) bekezdése szerint megállapított tartalmára és értelmére. „Amennyiben a

jogszabály egyes fogalmaknak, a hozzájuk tartozó jogi tényeknek a Ptk.-ban foglaltaktól eltérő tartalmat, jelentést, illetőleg értelmezést kíván tulajdonítani, vagy az említett tényekhez aktusokhoz a Ptk.-ban rögzítettekhez képest más jogkövetkezményt fűz, úgy ezt csak kifejezetten eltérő rendelkezéssel teheti meg.”

Az önkormányzati rendelet a Ptk. bérlet fogalmát meghatározó, feltétlen érvényesülést kívánó szabályaitól kifejezetten eltérő rendelkezést nem tartalmazott, ezért másként, mint a Ptk.-val összhangban nem is lehetett értelmezni a szabályait. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja az, hogy ilyen, feltétlen érvényesülést kívánó fogalommeghatározástól eltérő rendelkezést egyébiránt a Kúria önkormányzati rendelet felülvizsgálata iránti eljárásának kezdeményezését tenné szükségessé.

Tévedett a felperes, amikor azt állította, hogy a felek megállapodásában az önkormányzati rendelet előírásai kerültek egy az egyben előírásra. Amint azt az elsőfokú bíróság megállapította, a felmondási jog korlátozását tartalmazó rendelkezések érvénytelenek. Ezen túlmenően pedig – a fellebbezéssel ellentétben – helytálló az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a Ptk. 207. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján nem tekinthető a felmondási jog korlátozása ellentételezésének a felemelt összegű bérleti díj. Az 1999. november 22-i szerződés tartalmazta a felek akaratát, konkrétan meghatározta, hogy mit tekintettek a felmondási jog korlátozása ellenértékének. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a fellebbezéssel ellentétben a felek nem azt írták le és nem abban állapodtak meg, hogy a bérleti díj felemelése is részét képezné a felmondási jog korlátozása ellentételezésének. Az 1999. november 22-i szerződésmódosításnak a felmondás korlátozására vonatkozó rendelkezései érvénytelenek, ennek folytán azokra jogot alapítani nem lehet. A bérlet fogalommeghatározásával ellentétes, az alperes rendes felmondási jogát kizáró kikötés érvénytelensége folytán pedig a jogszerű felmondással kapcsolatban nem érvényesíthet a felperes az érvénytelen szerződéses rendelkezés megszegésére hivatkozva kárigényt (elsődleges kereset).

[31] A másodlagos kereseti kérelem kapcsán a Fővárosi Ítéltábla az érvénytelenség (részleges érvénytelenség) körében az alábbiakra mutat rá. A Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, a (2) bekezdés szerint ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. A felperesi kereseti kérelem ebben a körben a forgalmi érték 10 %-át kitevő felperes által korábban megfizetett összeg kamataival történő visszafizetését, a háromhavi bérleti díjnak megfelelő kaució visszafizetését és az általa a felmondási jog korlátozása ellentételezéseként megfizetett többlet-különbözeti bérleti díjak visszafizetését célozta. Felperes fellebbezésében utalt a Ptk. 239. §-ára, illetve arra, hogy a részleges érvénytelenség megállapításának csak akkor lehet helye, ha az érvénytelenség a szerződés valamely elkülöníthető részelemére, kikötésére vonatkozik [(1) bekezdés], ha a felek akaratának az érvénytelen rész nélkül is megfelel a szerződés [(2) bekezdés], ha az így fennmaradó szerződés egyébként nem érvénytelen [(3) bekezdés]. Ebben a körben a 10 %-os ellenértéket az alperes kamataival együtt felperesnek visszafizette, az elsőfokú ítélet rendelkezett a háromhavi bérleti díjnak megfelelő kaució visszatérítéséről, ugyanakkor mivel a felemelt összegű bérleti díj nem volt része a bérleti szerződés felmondási joga korlátozása ellenértékének, bérleti díj különbözetre a felperes nem tarthat igényt. A felperes csupán hivatkozott arra, de ezen állítását semmivel nem bizonyította, hogy a felek akaratára szerint a bérleti díj különbözet-többlet is a felmondási jog korlátozása ellenértéke volt. Erre nézve, amint arra a Fővárosi Ítéltábla fentebb már rámutatott, bizonyítást sem ajánlott fel.

A részleges érvénytelenség megállapításának feltételei tehát fennálltak, a kifejezett és rögzített, a felmondási jog korlátozásának ellentételezéseként szolgáló részelemek elkülöníthetők, felperes nem bizonyította, hogy a felek akaratának az érvénytelen rész nélkül nem felelt meg a szerződés.

Felperes azt csupán állította, hogy a bérleti díjemelést jelentő II.5., 6. pontokat a felmondási jog korlátozása hiányában nyilvánvalóan nem kötötte volna meg a felperes, de erre nézve konkrét tényelőadást, bizonyítási indítványt nem tett. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának jogkövetkezménye a Pp. 3. § (3) bekezdés alapján a felperest terheli.

[32] A Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy a felperes a másodlagos kereseti kérelmét az 1999. november 22-én kelt bérleti szerződésmódosítás teljes érvénytelenségére alapította; és az ellentételezés nélkül maradt bérleti díj megfizetésére kérte alperest kötelezni. A felemelt bérleti díjra vonatkozó rendelkezés érvényessége folytán az elsőfokú bíróság szükségtelenül bocsátkozott az 1999. december 3-án kelt, a B-L. Részvénytársaság által bérbedóként aláírt és megkötött bérleti szerződésmódosítás tartalmának vizsgálatába és szükségtelenül vont le abból következtetést az azt megelőzően létrejött szerződésmódosítás érvénytelenségére alapított keresetre.

[33] Mindezt összességében értékelve a Fővárosi Ítéltábla a jelen ügyre alkalmazandó 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (3) bekezdése alapján – az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálva – az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, míg a fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (1) bekezdése alapján helybenhagyta.

[34] Az eredménytelenül fellebbező felperes köteles alperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése és 239. §-a alapján a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, és 4/A. §-a alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat megfizetni.

[35] A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezési illeték megfizetésére kötelezését mellőzte, mivel a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Törvényszék 2019. november 7-én kelt 4.Gf.74.681/2019/6-I. számú hatályon kívül helyező végzése folytán mentesül a fellebbezési illeték ismételt megfizetése alól.

Budapest, 2021. május 5.

dr. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

dr. Molnár József s.k.
előadó bíró

dr. Kolozs Balázs s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: