



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.327/2020/8.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

Az I. rendű felperes: Felperes1

A II. rendű felperes: Felperes2

Az I. rendű felperes képviselője: Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bártfai Beatrix ügyvéd)

A II. rendű felperes képviselője: Karl, Verasztó, Bleyer Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: Mátrai Mihály Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mátrai Mihály ügyvéd)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I-II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.121/2020/34-I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 7.G.41.925/2017/55.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az alperesnek 1.905.000 (egymillió-kilencszázötzezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A bérbevevő felperesek és a bérbeadó alperes között 2014. január 17-én bérleti szerződés jött létre 2024. július 1. napjáig terjedő határozott időre a helyrajzi számon nyilvántartott, kivett irodaház megjelölésű, szám alatti L. Palota 0-1-2 szintjének 4680 m² alapterületű részére és a föld alatti parkolóban található 20 db személyautó parkolóhelyre. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a bérlők a bérleményt megtekintett, a szerződés aláírásakor fennálló állapotában veszik bérbe. Az alperes tájékoztatást nyújtott arról, hogy az épület 460/3155/015/2008. számon kibocsátott jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik, de a bérlők által tervezett hasznosításhoz további kialakítási munkákat kell megvalósítani. A bérlők a birtokba adástól jogosultak a tervezett hasznosításhoz szükséges kialakítási, átalakítási munkálatok megkezdésére.

[2] A 2014. január 21-én aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettek szerint a felek a bérlemény birtokba adását gátló hiányosságokat nem tapasztaltak; megállapították, hogy az alperes eleget tett a szerződés 3.2. pontja szerinti birtokba adási kötelezettségének.

[3] A gépi parkoló ebben az időszakban használaton kívül volt, azt az alperes az átadás-átvételi eljárás alatt sem helyezte üzembe figyelemmel arra, hogy a felek a műszaki vizsgálatok lefolytatását illetően egy későbbi időpontban állapodtak meg. A műszaki átadás-átvételt (próbaüzemet) 2014. április 22-én kezdték meg. A parkoló automatika működésének ellenőrzését 2014. április 25. napjára tervezték, de erre ténylegesen nem került sor, mert közös megegyezéssel a próbaüzemet félbeszakították és úgy döntöttek, hogy azt a bérlemény felperesek által tervezett átalakításához szükséges közbeszerzési eljárás nyertesének bevonásával folytatják. A felperesek 2014. június 24-én a kivitelezőjük birtokába adták az építési területet. A kivitelezés során tartott heti kooperációs értekezleteken az alperes tájékoztatást adott a parkoló karbantartási munkáiról. Az általa megrendelt karbantartás eredményeként a parkolórendszer 2014. szeptember közepére üzemképes és használható műszaki állapotba került, a tényleges üzembe helyezés azonban a munkavédelmi újraindítás ellenére elmaradt, mert a felperesek 2014 augusztusában megkezdtek az ingatlan banki célokra történő átalakítását. A kivitelezést 2015. január 13. és 2016. április 20. között szüneteltették. Az átalakítási munkálatok átadás-átvételi eljárása 2016. június 29-én fejeződött be.

[4] Az átalakítási munkák alatt a gépi parkolórendszer biztonságosan nem volt üzemeltethető. A parkolót nem lehetett a rendeltetésének megfelelő célra használni, a felperesek érdekkörében végzett átalakítás ugyanis érintette az épület tűzjelző rendszerét, az épületfelügyeleti rendszert, a térfigyelő kamerákat. Építési, szerelési munkák a parkoló területén is folytak. A felperesek kivitelezői a gépkocsi fogadóhelyiséget esetenként áruszállítási céllal használták. A felperesek 2016. május 4-én 5 db parkolóhely biztosítását kérték a kivitelező számára. A kérelem előterjesztésének időpontjában a parkoló üzemeltetési feltételei még nem voltak biztosítottak, folyamatban volt az épület átalakítása, nem működött sem az épületfelügyeleti rendszer, sem a tűzjelző rendszer, és a parkolórendszer által használt

kamerák felszerelése sem történt meg. Az alperes kérte a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arról, hogy az elvégzett építési, szerelési munkák nem voltak hatással a parkolórendszer rendeltetésszerű és biztonságos használatára, de nem kapott nyilatkozatot arról, milyen átalakítást végeztek az épületfelügyeleti rendszeren és ez befolyásolja-e a parkolórendszer üzemeltetését.

[5] A 2016. június 1-jén megtartott kooperációs megbeszélésen az alperes kérte a megvalósulási dokumentáció átadását, valamint átadás-átvételi eljárás lefolytatását annak érdekében, hogy elláthassa a bérleti szerződésben vállalt üzemeltetési feladatokat. A 2016. június 13-i levelében jelezte, hogy az átalakítási munkák következtében az épületfelügyeleti rendszer elérhetetlenné vált számára, és megszűnt a távoli asztali kapcsolat, ezáltal a tűzjelző, illetve a teljes felügyeleti rendszer elvárt biztonságú üzemeltethetősége is akadályozott. Kérte a hozzáférések visszaállítását, amely nem történt meg.

[6] A felperesek 2016. június 1-jei felhívására az alperes megkezdte az előkészítő munkákat a parkolórendszer üzembe helyezése érdekében. Az általa megbízott vállalkozó azt tapasztalta, hogy az átadóállomásból az épületbe vezető ajtó külső és belső oldalán elhelyezett chip-olvasó azonosító egységet eltávolították, a helyüket befalazták, a vezeték sorsa ismeretlen. A megrendelt felülvizsgálat összefoglaló értékelése szerint a parkológép 2016. augusztus 9-én üzemeltetésre alkalmas állapotban volt. A parkoló tényleges üzembe állítására azonban nem került sor, mivel a felperesek elzárkóztak a kért átadás-átvételi eljárás lefolytatásától. Az alperes kérésére nem adták át a megvalósulási dokumentációt, az üzembe helyezési jegyzőkönyveket, garancialeveleket, kezelési-karbantartási jegyzőkönyveket, érintésvédelmi, mérési jegyzőkönyveket.

[7] A felperesek 2017. július 1-ig fizették az alap bérleti díjat, majd átadási késedelemre hivatkozva késedelmi kötbérigényt érvényesítettek a bérleti szerződés 3.2. pontja alapján, és a követelésükbe beszámították az esedékes bérleti díjakat.

[8] A bérleti szerződés alapján a parkolóhelyek bérleti díjára a 2014. április 1. és 2018. június 30. közötti időszakban az I. rendű felperes 35.124.294 forintot, a II. rendű felperes 23.416.200 forintot fizetett ki. Az alperes 2017. július 1-jén összesen 110.855.457 forint összegben leszámolta a helyiségek és a parkolóhelyek 2017. évi II. negyedéves bérleti díját. A kiszámlázott alap bérleti díjba a felperesek 107.412.741 forintot beszámítottak, a parkolóhelyekre felszámított további 3.442.716 forint bérleti díjat átutalással megfizették. A 2017. július 10-én kelt levelükben felhívták az alperes figyelmét, hogy a bérleti szerződés 17.1.5. pontjában szavatolta a bérlemény használatra alkalmas állapotát. Hivatkoztak a szerződés 3.4.1. pontjában kikötött kötbérfizetési kötelezettségre és arra, hogy a parkolóhelyek vonatkozásában az alperes nem teljesítette a birtokba adási kötelezettségét, azokat neki felróható okból nem tudják használni.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperesek keresetükben – azon a jogcímen, hogy elsődlegesen nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, másodlagosan lehetetlen szolgáltatásra irányul, harmadlagosan feltűnően értékaránytalan – kérték a bérleti szerződés határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását és az alperes kötelezését 1.906.326.872 forint ellenszolgáltatás nélkül maradó

szolgáltatás és kamatai megfizetésére. Kérték továbbá, hogy a bíróság az alperest 220.827.600 forint kaució és kamatai megfizetésére, valamint az értéknövelő beruházásaikra 1.016.000.000 forint vagyoni előny visszafizetésére is kötelezze. Az érvénytelenségi keresetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdésére, 227. § (2) bekezdésére, 201. § (2) bekezdésére, 235. §-ára, 237. § (2) bekezdésére alapították, míg a vagyoni előny visszafizetését a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésére hivatkozással kérték. Arra az esetre, ha a bíróság az érvénytelenségi keresetet nem találná alaposnak, az alperest szerződésszegése okán kérték az I. rendű felperes javára 35.124.294 forint, a II. rendű felperes javára 23.416.200 forint parkolóhelyek után megfizetett bérleti díj és késedelmi kamatai visszafizetésére kötelezni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 8. § (1), (2) bekezdése, a régi Ptk. 424. § (1) bekezdése, 428. § (1) bekezdésének második mondata, 306. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján árleszállítás jogcímén vagy a régi Ptk. 310. §, 318. §-a, 339. §-a alapján kártérítés jogcímén.

[10] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetében a régi Ptk. 423. §-a, 337. § (1) bekezdése alapján elmaradt bérleti díj és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen a felpereseket. A megismételt másodfokú eljárásban kiterjesztett viszontkeresetében a 2017. július 1-től 2019. július 19-ig terjedő időszakra 778.117.387 forint elmaradt bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetését követelte.

[11] A felperesek ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.041/2017/8. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban 2018. november 28-án meghozott 7.G.41.925/2017/55. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az alperesnek 107.412.741 forintot, valamint ennek 2017. július 10-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, 1.500.000 forint viszontkereseti illetéket és 34.705.600 forint perköltséget.

[13] A felperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.075/2019/9. számú közbenső ítéletével az elsőfokú ítélet kereset elutasító rendelkezését megváltoztatta és megállapította, hogy a peres felek között 2014. január 17-én létrejött bérleti szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis. Az elsőfokú ítélet felpereseket marasztaló rendelkezését – a teljes perköltségre kiterjedően – hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben, továbbá az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása tekintetében a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[14] Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a Pfv.V.20.946/2019/6. számú végzésével a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az I. és II. rendű felperesek felülvizsgálati eljárási költségét személyenként 1.270.000 forintban, az alperesét 1.340.000 forintban állapította meg.

[15] A megismételt eljárásban meghozott ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a keresetet elutasító részében – a teljes perköltségre kiterjedően – helybenhagyta, míg a felpereseket marasztaló részében a főkövetelés és annak kamatai tekintetében megváltoztatta, az alperesnek egyetemlegesen fizetendő összeget 778.117.387 forintra felemelte, és a felpereseket ezen összegből 754.274.229 forint után 2019. június 5-től, 23.843.158 forint után 2020. június 14-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékkal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. Kötelezte továbbá a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 9.676.400 forint+áfa másodfokú perköltséget és 1.340.000 forint felülvizsgálati eljárási költséget.

[16] Az indokolásában foglaltak szerint az elsőfokú bíróság nem követett el lényeges eljárási szabálysértést, nem mellőzött az ügy elbírálása szempontjából lényeges bizonyítási indítványt, eleget tett a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 221. §-a szerinti indokolási kötelezettségének. A tényállás kismértékű kiegészítése a megismételt eljárást követően történt események és a felek újabb hivatkozása miatt volt szükséges. Az 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 1., 3. és 4. pontjában foglaltakra is figyelemmel nem álltak fenn az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének feltételei. Az elsőfokú bíróság a feltárt tényekből jórészt helytálló jogi következtetést vont le, indokaival a másodfokú bíróság túlnyomórésztben egyetértett.

[17] A jóerkölcsbe ütközést illetően a másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy a régi Pp. 275. § (4), (5) bekezdésében foglaltakból kitűnően a Kúria számára a felülvizsgálati eljárásban biztosított jogosítványok nem azonosíthatók a fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság részére a régi Pp. 252. § (4) bekezdésében meghatározott, a megismételt eljárásra vonatkozó utasítási jogkörrel. A felülvizsgálati eljárásban hozott döntés és a benne foglalt utasítások nem kérdőjelezhetők meg az első-, másodfokú bíróság, illetve a felek által; a felülvizsgálati határozat megállapításai az annak alapján megismételt eljárásban nem tehetők újra vitássá. Ennek folytán – noha a felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az elsődleges, a jóerkölcsbe ütközésre alapított keresetük még jogerősen el nem bírált kérelem – a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglaltak megsabták a megismételt másodfokú eljárás keretét. Ebben az eljárásban érdemben csak az volt vizsgálható, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés lehetetlenségére mint semmisségi okra, valamint a megtámadásra és a hibás teljesítésre alapított keresetet megalapozottan utasította-e el, és alappal adott-e helyt a viszontkeresetnek. A jóerkölcsbe ütközésre alapított kereset Kúria által megállapított megalapozatlansága eredményesen nem volt vitatható. Mivel a bérleti szerződés a Kúria kifejtett indokai alapján nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, az ebből eredő semmisségre alapított elsődleges kereset megalapozatlan, azt az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el.

[18] A szolgáltatás lehetetlenségére alapított kereset vonatkozásában a másodfokú bíróság a régi Ptk. 227. § (2) bekezdésében, 239. § (1) bekezdésében foglaltak felhívásával egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a parkolóhelyek bérbeadása jogi és fizikai okból sem minősül lehetetlen szolgáltatásnak.

[19] Kiemelte, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2008. június 16-án a parkolórendszer használatára is kiterjedő, végleges használatbavételi engedélyt adott ki,

amely tény önmagában is kizárja a használat jogi lehetetlenségét, hiszen a parkoló használatának ezen engedély birtokában nincs jogi akadálya. A villamosforgalmi rend megváltozása, a megálló megszűnése okafogyottá tette a jelzőlámpás ki- és beléptető rendszer (fedezőjelző) kiépítésére vonatkozó korábbi előírást. A 2008. február 12-én kelt kezelői hozzájárulás már csak ellenőrző fény, útburkolati jel és tábla kihelyezését írta elő. A Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Irodája (a továbbiakban: Építési Iroda) erre a változásra tekintettel adta meg szakhatósági hozzájárulását, és így adhatta ki a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal is a végleges használatbavételi engedélyt. A felperesek állításával ellentétben a végleges használatbavételi engedély kiadásával a ténylegesen megvalósult „élőerős” működési rend is jóváhagyásra került. Az engedély kiadása a helyszíni bejárás 2008. február 27-i jegyzőkönyvében foglaltakra tekintettel történt. A régi Pp. 235. § (1) bekezdésében és 141. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel Önkormányzat Jegyzőjének az alperes által a másodfokú eljárásban hivatkozott és csatolt 2008. (helyesen 2019.) november 28-án kelt nyilatkozata is figyelembe vehető volt a szolgáltatás jogi lehetetlenségével szembeni bizonyítékként. Értékelhető volt továbbá a bizonyítékok körében a Kormányhivatala 2018. január 9-én kelt, a felpereseket a használatbavételi engedély visszavonása céljából indított eljárás sikertelenségéről tájékoztató irata.

[20] A parkoló használatának fizikai okból fennálló lehetetlensége dr. T.Zs. fellebbezésben hivatkozott szakértői véleménye figyelembe vételével sem volt megállapítható. Az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a több gépkocsi egyidejű ki- és beparkolására megfelelő eljárási rend kialakítható, így a parkolás reális időn belül megoldható. A parkolóházba befogadható összes gépjármű egyszerre történő be- és kiparkolásának időigénye nem jelenti azt, hogy a parkolás lehetetlennek minősülne. A parkolórendszer ez okból teljes egészében nem használhatatlan, azonban a használatnál számolni kell a parkolás időigényességével, amelynek csakis a bérleti díj mértékében történő megegyezéskor lehet jelentősége. Dr. B.L. és B-N.Á. tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy a parkolás a személyzet segítségével ténylegesen megoldható, működőképes. K.D. igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint is működőképes a parkolási rendszer, az a zsúfolt időszakban lassú. Dr.T.Zs. által készített szakvélemény anélkül minősítette használatra alkalmatlannak a parkolót, hogy e megállapítás valós indokát adta volna. Az alperes által a felülvizsgálati kérelemhez csatolt, Cs.G. által készített szakértői vélemény szerint a parkolórendszer működési elve nem egyedi, a parkolási helyzet a belváros átlagos adottságaival egyező. A másodfokú bíróság rámutatott továbbá arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a felek a helyszínt bejárták, a felperesek a parkolás lehetséges módjával, korlátaival tisztában lehettek, és erre is tekintettel kötötték meg a bérleti szerződést. Az általuk utóbb használhatatlannak minősített parkolórendszer bérleti díját még azután is fizették, hogy az épületre eső bérleti díj fizetésével felhagytak.

[21] A másodfokú bíróság álláspontja szerint mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szolgáltatás – a parkoló használata – lehetetlennek nem minősül, és a régi Pp. 3. § (4) bekezdése alapján helytállóan mellőzte az ezzel kapcsolatban felajánlott további, szükségtelen szakértői bizonyítás elrendelését.

[22] A másodfokú ítéletben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a bérleti díj feltűnő értékaránytalansága hiányában nem megalapozott a megtámadásra alapított másodlagos kereseti kérelem.

[23] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy az alperes részéről nem történt hibás teljesítés, ezért az erre alapított árleszállítási, illetve kártérítési igény megalapozatlan. A jogerős ítélet indokolásában a régi Ptk. 305. § (1), (3) bekezdésének, 424. § (1) bekezdésének, 428. § (1) bekezdésének felhívásával arra mutatott rá, hogy a bérleti díjfizetési kötelezettség a tényleges használhatóságtól függetlenül fennállt, mivel a felperesek az ő érdekkörükben felmerülő okból elhúzódó kivitelés miatt nem tudták használni a parkolóhelyeket, és a felek a bérleti szerződésben kikötötték, hogy 2014. április 1-jétől akkor is fizetni kell a bérleti díjat, ha az ingatlan kialakítása még nem fejeződött be.

[24] A tanúvallomások, valamint a 2014. január 21-i átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalma alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bérlemény átadása akként történt meg, hogy a felek a műszaki vizsgálatokat közös megegyezéssel későbbi időpontra halasztották. A parkolóhelyek átadása csakis a parkolóház üzemeltetése esetén, az üzemszerű működés felmérése által valósulhatott meg. A bérleti szerződés 6. számú mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyv II. pontjának első monda igazolja a parkoló átadásához is szükséges műszaki vizsgálatok későbbi időpontra halasztását. A műszaki átadás közös megegyezéssel történt elhalasztását alátámasztja továbbá az a tény, hogy a felperesek az átadás késedelmét nem sérelmezték, a parkolóhelyek bérleti díját ez időszakra is megfizették. A rendelkezésre álló iratok alapján nem lehetett arra következtetni, hogy a műszaki átadás 2014. január 21-én az alperesnek felróható okból nem valósult meg. A 2014. április 22-i megbeszélésről felvett emlékeztető igazolta, hogy a próbaüzem aznap megkezdődött, majd április 25-én folytatódott. Z.T. tanúvallomása és az általa rendelkezésre bocsátott levelezés alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a próbaüzem félbeszakadását és folytatódását. A tanú vallomása, valamint a karbantartási napló 2014. augusztus 19-i bejegyzése szerint ezen a napon megkezdődött a parkolóhelyek felperesek általi átvétele. Az építési napló szerint a felperesek képviselőjének is bemutatták a rendszer működését. A felek közötti e-mailes levelezés anyagából kitűnően az ezen a napon tartott tesztüzem során hibát észleltek, amelynek javítása és a rendszer újraindítása dr. B.L. tanúvallomása, továbbá az általa csatolt, a munkavédelmi újraindítás elrendelése dokumentum tanúsága szerint 2014. szeptember 14-én megtörtént. Az alperes 2014. szeptember 15-én lebonyolította a kivitelezőjével az átadás-átvételt. A felperesek maguk is úgy nyilatkoztak, hogy megvalósultak az üzemeltetés tárgyi feltételei, de arra hivatkoztak, hogy az alperes őket erről nem értesítette, a parkolóhelyeket nem vették át. Az alperes a karbantartás elrendeléséről és annak folyamatban létéről tájékoztatást adott. A parkolórendszer karbantartásával kapcsolatos tájékoztatás történhetett kooperációk útján. Kellő gondos eljárásuk mellett a felperesek a kooperációs emlékeztetőben rögzítettekkel tisztában lehettek.

[25] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy 2014. június 24-től kezdődően az ingatlanban a felperesek érdekében álló kivitelési munkálatok kezdődtek és folytak 2015. január 13-ig, majd ezt követően 2016. április 20-tól június 29-ig. A felperesek sem tették vitássá, hogy a parkoló fogadóhelyiségét a kivitelezés céljaira hasznosították. A parkolórendszer további tesztüzemelésére ennek folytán nem kerülhetett sor. A felek közötti levelezés, a kooperációs anyag és a tanúvallomások alapján megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy 2016. május 4-ig a felperesek nem igényelték a parkolóhelyek használatát, és az érdekükben folyamatban lévő kivitelezés, az épületfelügyeleti rendszer átalakítása, a tűzvédelmi rendszer kikapcsolása akadályát képezte a parkolórendszer használatának. Ilyen körülmények között a parkolórendszer próbaüzemére és annak formális átadására nem kerülhetett sor. A parkolóhelyek használata a munkálatok végzése alatt kizárt

volt. A felperesek által végeztetett kivitelés ténye egyben cáfolja, hogy csak az alperes volt birtokban.

[26] Dr. B.L., L.V. és Z.T. tanúk vallomásából kitűnően a parkolórendszer biztonságos működésének feltétele volt az épület tűzjelző rendszerének és az épületfelügyeleti rendszernek a működése, amely azonban a felperesek által végeztetett kivitelezés időtartama alatt nem működött. A kooperációs jegyzőkönyvek tanúsága szerint a tűzjelzőrendszer kikapcsolásának igénye a bérlok részéről már 2014. július 1-jén felmerült, majd ezt követően – tanúvallomások által is igazoltan – 2014. október 21-én megtörtént a teljes tűzjelzőrendszer kikapcsolása. Az újbóli működését az erre kiadott használatbavételi engedély kelte igazolja. Az épületfelügyeleti rendszer részeként a kamerák üzemeltetése is szükségszerű volt, amelyek azonban a kivitelezés befejezéséig szintén üzemben kívül álltak. Az elsőfokú bíróság az épületfelügyeleti rendszer működésének hiányát dr. B.L., B-N. Á., L.V. és Sz.T.r tanúvallomása, valamint a kooperációs jegyzőkönyvek tartalma alapján megállapíthatta. A kivitelezés akadályozta a parkolóhelyek rendeltetésszerű használatát, ezért nincs jelentősége annak, hogy az üzemképes állapotot követően beállt egyéb körülmény folytán az alperes esetleg nem biztosította volna a további üzemeltetést vagy annak személyi feltételeit.

[27] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával is, hogy az átalakítás befejezését követően, 2016. szeptember 1-től a felpereseknek – a régi Ptk. 277. § (4) bekezdésén alapuló együttműködési kötelezettségük folytán – lehetővé kellett tenniük az alperes részére a működtetés feltételeit, így a bérlemény biztonságos üzemeltetéséhez szükséges épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférést is. A felperesek a perben nem vitatták, hogy az épületfelügyeleti rendszert, a tűzvédelmi rendszert érintő kivitelezési munkákat végeztek. Az alperes kérte a megvalósulási dokumentáció rendelkezésre bocsátását és közölte, hogy az épületfelügyeleti rendszer elérhetatlenné vált számára. Az átalakított épületfelügyeleti rendszerhez való hozzáférés megtagadása az üzemeltetési feladatok ellátásának akadálya volt, ezért az alperes jogszerűen tagadta meg az üzemeltetést mind az épület, mind a parkoló tekintetében. Z.T. tanúvallomása szerint a tűzjelző és az épületfelügyeleti rendszer átalakítására vonatkozó dokumentáció egyaránt szükséges volt a parkoló üzemeltetéséhez. A kamerákra az épületfelügyeleti rendszeren keresztül lehetett rálátni. L.V. tanúvallomása szerint a tűzjelzőt a kivitelezéssel járó porterhelés miatt is le kellett állítani. Dr.B.L. tanúvallomása szerint a tűzjelző üzemeltetése előírás, amíg nincs bekötve, a parkolórendszer kézi üzemmódban sem működtethető üzemszerűen. Az elsőfokú bíróság a felek közötti levelezés, a kooperáció, az építési napló anyaga, valamint a tanúvallomások alapján helytállóan következtetett az üzemszerű működésre, így az erre indítványozott további szakértői bizonyítást alappal mellőzte.

[28] A viszontkereset vonatkozásában a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a megismételt eljárásban az alperes a viszontkeresetét kiterjesztette a 2017. július 1-től az átadási időpontig esedékes bérleti díjra és járulékaira, amely a régi Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja értelmében nem minősült keresetváltoztatásnak, így nem ütközött a régi Pp. 247. § (1) bekezdésébe. A felperesek nem vitatták, hogy 2017. július 1-jét követően nem fizettek bérleti díjat az épület használatáért. Arra hivatkoztak, hogy a parkolóhelyek átadása hiányában az alperes nem adta át részükre a bérleményt, másodsorban pedig a késedelem miatti kötbér beszámítását állították. A másodfokú bíróság a hibás teljesítés kapcsán kifejtettek szerint nem találta megalapozottnak a parkolóhelyek át nem adására történt hivatkozást. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a parkolóhelyek átadása során az alperes nem esett késelembe, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható,

nem terheli felelősség, ezért a felperesek nem követelhetnek késedelmi kötbért. A bérleti szerződés felmondását követően, a 2019. június 17-én megkísérelt átadás-átvétel alkalmával az alperes – megfelelő tájékoztatás hiányában – nem tudott felkészülni a műszaki átadás-átvételre. A felperesek az átadás feltételeként az épület működőképes állapotának igazolását várták el, de ennek az elvárásnak nem volt sem szerződéses, sem jogszabályi alapja. Az alperes nem esett jogosulti késedelembé, ezért 2019. július 19-ét kell a bérlemény rendelkezésre bocsátása időpontjának tekinteni. A felperesek ez időpontig kötelesek a bérleti díj fizetésére. Az alperes mindezekre tekintettel alappal követelte 778.117.387 forint elmaradt bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[29] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 177. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 213. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 235. § (1) bekezdését, 247. § (1) bekezdését, valamint a régi Ptk. 4. § (4) bekezdését, 207. § (1) és (4) bekezdését, 319. § (2) bekezdését, 428. § (1) bekezdését.

[30] Előadták, hogy a Kúria a hatályon kívül helyező végzésével érdemben nem bírálhatta volna el az elsődleges, a jóerkölcsbe ütközésre alapított kereseti kérelmet, mivel a döntése nem ítélet volt, hanem kasszációs jogkörében meghozott végzés. Az eljárása egy aszimmetrikus határozatot eredményezett, amely formailag hatályon kívül helyező végzés, de tartalmát és indokolását tekintve az ügy érdemében hozott ítélet. A régi Pp. 212. § (1) bekezdésében és 213. § (1) bekezdésében foglaltak nem teszik lehetővé, hogy az ügy érdemében a bíróság végzéssel döntsön. A Kúria a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján nem adhatott volna utasítást a jóerkölcsbe ütközésre alapított kereseti kérelem mikénti eldöntésére. A hatályon kívül helyező végzésével elvonta az érdemi döntést az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező törvényes bíróságtól. Az új eljárásra utasított másodfokú bíróság az utasítására hivatkozva, a kereset tényleges tartalmi elbírálása helyett kizárólag formálisan ítéleti formába öntötte a Kúria végzésbe foglalt érdemi döntését. Ez okból sérült a bírói függetlenség elve, a felperesek törvényes bíróhoz és jogorvoslathoz való joga. Sérült a régi Pp. 1.§-a is, ugyanis a jóerkölcsbe ütközésen alapuló kereseti kérelmet a másodfokú bíróság nem döntötte el, bár az erre irányuló kérelem régi Pp. 3. § (1) bekezdése szerinti előterjesztése nem vitatott peradat, és a régi Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a kérelemhez a másodfokú bíróság is kötve volt. A másodfokú bíróság ugyan megállapította a jogerős ítéletben, hogy a felperesek helytállóan hivatkoztak arra, miszerint az elsődleges, a jóerkölcsbe ütközésre alapított keresetük még jogerősen el nem bírált kérelem, ugyanakkor e kereseti kérelmet a Kúria által mégis elbírálnak tekintette, és azt nem is bírálta el, csupán leszögezte, hogy nem tehetett mást, mint a Kúria végzésben meghozott érdemi döntését rögzítette a másodfokú ítéletben.

[31] A fenti eljárásból következik, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat, az indokolása ugyanis nem tartalmazza sem a megállapított tényállást, sem az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölését. A másodfokú bíróság tévesen úgy értelmezte a régi Pp. 275. § (5) bekezdését, hogy a felülvizsgálati eljárásban hozott döntés és a benne foglalt utasítások nem kérdőjelezhetők meg az első- másodfokú bíróság,

illetve a felek által. A jelen felülvizsgálati eljárásban ezért nem mellőzhető a jóerkölcsbe ütközés mint érvénytelenségi ok és az azzal kapcsolatos eljárási kérdések vizsgálata. Az erre alapított kereseti kérelem ugyanis a régi Pp. 213. § (1) bekezdését sértő módon nem került elbírálásra sem a Kúria hatályon kívül helyező végzésében, sem a jogerős ítéletben.

[32] A felperesek a jóerkölcsbe ütközés vonatkozásában a felülvizsgálati kérelemben fenntartották az első- és másodfokú eljárásban megtett, illetve fenntartott, de az ítéletekben indokolás nélkül mellőzött indítványait. Hivatkoztak a régi Pp. 192. § (1), (2) bekezdésében, a 2013. évi CCXXXVII. törvény 161. § (1) bekezdés *b)* pontjában és a 2009. évi CLV. törvényben foglaltakra. Álláspontjuk szerint az első- és másodfokú bíróság mulasztása vezetett oda, hogy nem tudták a perben teljeskörűen teljesíteni a bizonyítási kötelezettségüket. Előadták továbbá, hogy fenntartják az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésükben kifejtetteket, amelyeket a felülvizsgálati kérelmük részének tekintenek.

[33] A felperesek álláspontja szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelése szükséges a lehetetlen szolgáltatás és a hibás teljesítés körében. A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság a tényállást iratellenesen, helytelen és okszerűtlen következtetések alapján állapította meg megsértve a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében és 221. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[34] A szerződés megkötésekor nem volt teljesíthető sem fizikailag, sem jogilag az alperesi szolgáltatás, mert a használatbavételi engedély által előírt szükséges forgalomtechnikai kialakítások, nevezetesen a villamos fedezőjelző hiányában az élet- és vagyonbiztonság megtartása mellett nem volt lehetséges a parkolórendszerbe be-, illetve kihajtás. Az alperes szolgáltatását emellett a parkolórendszer használatának irreális időszükséglete is lehetetlenné tette. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a villamos forgalmi rend megváltozása, illetve a megálló megszüntetése nem érinthette és nem is érintette a fedezőjelző kiépítésére vonatkozó korábbi előírást. A kezelői hozzájárulás a közúti fedezőjelzővel azonos működésű sárga ellenőrzőfény, vagyis villamos fedezőjelző kiépítését írta elő. A hatóság forgalomtechnikai szempontból kikötéssel adott szakhatósági hozzájárulást a használatbavételi engedélyhez. Iratellenes, okszerűtlen a másodfokú bíróságnak az a következtetése, miszerint a végleges használatbavételi engedély kiadásával a ténylegesen megvalósult „élőerős” működtetési rend is jóváhagyásra került. Amennyiben a szakhatóság egyenértékűnek fogadta volna el az „élőerős” forgalomirányítást, akkor nem írta volna elő a hozzájárulása kikötéseként a fedezőjelzős forgalomtechnikai kialakítást jóváhagyó kezelői hozzájárulás figyelembevételét. Az alperes maga sem állította és nem is bizonyította, hogy a Munkavédelmi üzembe helyezésről felvett jegyzőkönyvben foglalt, módosított működési modell elfogadására kérelmet nyújtott volna be az engedélyező hatósághoz, illetőleg annak erről a modellről tudomása volt. A parkolórendszer jogszerűen csak a szakhatóságok által előírt és jóváhagyott forgalmi rend betartása mellett működtethető, a villamos fedezőjelző kiépítése azonban nem valósult meg, így a parkolórendszer a jogerős használatbavételi engedély ellenére sem használható jogszerűen. Az alperes oszthatatlan szolgáltatására is tekintettel a bérleti szerződés semmis. Az a tény, hogy a használatbavételi engedélyben előírt feltételeket a tulajdonos azóta sem tudta teljesíteni, önmagában bizonyítja, hogy ezeknek a feltételeknek a teljesítése objektíve lehetetlen.

[35] A másodfokú bíróság a régi Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakat sértően vette figyelembe és értékelte az alperesi szolgáltatás lehetetlenségével szembeni bizonyítékként

Önkormányzat Jegyzőjének 2019. november 28-án kelt szakmai nyilatkozatát. Ha a szakmai nyilatkozat felhasználható is lenne, úgy alkalmatlan az alperes által szándékoltak bizonyítására.

[36] Az elsőfokú bíróság a felpereseknek a parkolórendszer lassú működésével kapcsolatos érveit maga minősítette műszaki okból megvalósuló lehetetlenségnek, ennek ellenére mellőzte a felperesek szakértő kirendelése iránti indítványát és az általuk csatolt, K.P. igazságügyi szakértő magánszakértői véleményének értékelését. A másodfokú bíróság ugyancsak indokolás nélkül mellőzte ezt a magánszakértői véleményt. Az eljáró bíróságok a szakértő kirendelésének mellőzésével megsértették a régi Pp. 177. § (1) bekezdését is.

[37] A felperesek álláspontja szerint az alperes hibás teljesítését illetően a másodfokú bíróság valótlanul megállapított tényekre alapította az ítéletét. Annak megítélése ugyanis, hogy a parkolórendszer üzemeltetését a felperesek érdekében végzett, de a parkolórendszert nem érintő kivitelezési munkák érintették-e, szakkérdésnek minősül. Az eljáró bíróságok a felperesek bizonyítási indítványa ellenére mellőzték a parkolórendszer működési feltételeinek, használhatóságának vizsgálatára irányuló szakértői bizonyítást. Dr. B.L. tanúvallomása alkalmatlan volt e tények bizonyítására, mivel nem szakértő és az általa elmondottakkal ellentétes adatok is felmerültek a perben. A bíróság kellő szakértelem nélkül döntött, ezért a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 177. § (1) bekezdését. A másodfokú bíróság nem támasztotta alá azt az álláspontját, amely szerint a felperesek által végzett építési munka miatti állítólagos akadályoztatás elsőbbséget élvez azzal szemben, hogy az alperest a bérleti szerződés alapján üzemeltetési kötelezettség terhelte, amelynek nem biztosította sem a személyi, sem a tárgyi feltételeit.

[38] A másodfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat, iratellenes, logikátlan megállapításokat tett a tűzjelzőrendszer kikapcsolását, az épületfelügyeleti rendszer részeként a térfigyelő kamerák működése hiányát, valamint azt illetően, hogy a parkolórendszer az építési munkaterület része volt. A perben rendelkezésre álló iratok nem bizonyítják, hogy a tűzjelzőrendszer 2014. október 21-től 2016. augusztus végéig ki volt kapcsolva. A 2014. október 14-i kooperációs jegyzőkönyv szerint a felperesek a kikapcsolást 2014. október 21. és 2015. január 31. közötti időszakra kérték. A 2014. július 29-i kooperációs jegyzőkönyv pedig tartalmazza, hogy a tűzjelzőt csak az átadott munkaterületen szükséges kikapcsolni. A 2014. október 27-i kooperációs jegyzőkönyv bejegyzéséből nem következik, hogy a kikapcsolás az egész épületet és a teljes kivitelezési időszakot érintette. Sz.T. és L.V. tanúvallomása alapján megállapítható, hogy az alperes csak a felperes által kért időszakra és területre kapcsolhatta ki a tűzjelzőrendszert. A tűzjelzőrendszer teljes épületre és a teljes kivitelezési időszakra történt kikapcsolását nem bizonyítja a Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35110/6036-2/2016. ált. számú határozata sem, mivel az a tűzjelző berendezés módosításának használatba vételi engedélye. A határozat rögzíti, hogy a használatbavételi engedély alapja a 2016. július 4-én készített létesítési tervdokumentáció, amelyből következően a tűzjelző berendezés átalakítására ezt megelőzően sor sem kerülhetett.

[39] A térfigyelő kamerák hiánya csak amiatt akadályozhatta a parkolórendszer működését, hogy nem történt meg a villamos fedezőjelző kiépítése. Dr. B.L. tanúvallomása értelmében a parkolórendszer kamera nélküli kézi üzemmódban is működtethető oly módon, hogy egy személy figyeli a kinti forgalmat. A módosított modell leírását tartalmazó

jegyzőkönyvben még utalás sincs arra, hogy a rendszer működésének feltétele lenne a térfigyelő kamerák létesítése és működése.

[40] A parkolórendszer területe nem volt építési munkaterület, ezt L.V. építész műszaki ellenőr és Sz.T. épületgépész műszaki ellenőr tanúvallomása is bizonyította. Akkor lehetett volna az, ha annak birtoka az építőipari kivitelezési tevékenységet végző személy részére átadásra kerül. A másodfokú bíróság ugyanakkor azt állapította meg, hogy a birtokba adás a parkolóhelyek vonatkozásában nem valósult meg. A felperesek egyébként csak a fogadóhelyiségben végeztek az alperes által előzetesen jóváhagyott és egyeztetett munkákat, amelyek egyike sem érintette a parkolórendszer üzemeltetésének feltételeit. Iratellenesen – L.V., Z.T. tanúk vallomásával és a csatolt okirati bizonyítékokkal ellentétesen – állapították meg az eljárás bíróságok, hogy a felpereseknek 2016. május 4-ig nem volt igényük a parkolóhelyek használatára. Az alperesnek – tekintettel arra, hogy a bérleti díjat az átalakítási munkák teljes időtartama alatt is megfizették – abban az esetben is biztosítania kellett volna a parkolórendszer üzemszerű működtetéséhez szükséges jogszabályi feltételek meglétét, ha a parkolót nem kívánták volna használni.

[41] Az eljárás bíróságok okszerűtlenül és valós ténybeli alap nélkül vonták le azt a következtetést, hogy a parkolóhelyek 2014. január 21-i műszaki átadásának elmaradása nem az alperesnek felróható okból nem valósult meg. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdését megsértve értelmezték az átadás-átvételi jegyzőkönyv II. pontját, amelynek értelmében „Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés 3.5. pontjában szereplő megtekintéshez és bejáráshoz szükséges további, a Bérlok által elvégzendő műszaki vizsgálatokat jelen jegyzőkönyv felvételi időpontja után végzik el.” A parkolórendszer üzemszerű működésének ellenőrzése nem azonosítható a bérlok által elvégzendő műszaki vizsgálatokkal, mivel műszaki vizsgálat elvégzésére nem voltak sem jogosultak, sem kötelesek. A régi Ptk. 423. §-a értelmében a bérbeadó kötelezettsége a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása a bérlo részére. Az eljárás bíróságok kiterjesztő értelmezéssel a felperesek joglemondásaként értelmezték a jegyzőkönyvben tett nyilatkozatot, amely sérti a régi Ptk. 207. § (4) bekezdését.

[42] Ellentmondásos és okszerűtlen a másodfokú bíróság azon megállapítása, amely szerint a parkolóhelyek átadása a felperesek részére nem történt meg, azonban mégsem alapos az a hivatkozásuk, amely szerint az alperes volt a parkolóhelyek kizárólagos birtokában. E körben a jogerős ítélet indokolást nem tartalmaz, amely sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdését. A parkolórendszer átadás-átvételi eljárását az alperes lett volna köteles lefolytatni a felperesek jelenléte mellett, így azért, mert a felperesek az átadás késedelmét nem sérelmezték és a bérleti díjat megfizették, nem mentesült az átadási kötelezettség alól, és a mulasztása nem róható a felperesek terhére. Az alperes nem is kezdeményezte, hogy a parkolórendszer átadása érdekében annak üzemképes állapotát bemutassa a felpereseknek. Alperesi tényállítás és bizonyíték nélkül állapították meg az eljárás bíróságok, hogy a tényleges üzembe helyezés és az átadás amiatt maradt el, mert a felperesek megkezdték az épület banki célokra történő átalakítását. Ha a felperesi felújítás az üzemeltethetőséget akadályozta volna, a parkolórendszer újraindítása 2014. szeptember 15-én sem lett volna elrendelhető. Az üzemképes állapot a személyi feltételek hiányában nem elegendő a rendszer jogszerű üzemeltetéséhez. Az eljárás bíróságok nem értékelték, hogy az alperes nem biztosította a parkolórendszer üzemeltetésének kötelező jogszabályi rendelkezésen alapuló személyi feltételeit. Megalapozatlanul és tévesen mentesítették ezért az alperest a szerződésszegés jogkövetkezményei alól.

[43] Az alperes nem vitásan 2016. szeptember 1-jét követően sem biztosította a parkolórendszer üzemeltetésének tárgyi és személyi feltételeit, ezáltal a használatot sem tette lehetővé. Az eljárás bíróságok okszerűtlen és logikátlan következtetés alapján mentesítették őt ezen időszak vonatkozásában a szerződésszegés jogkövetkezményei alól a régi Ptk. együttműködési szabályaira figyelemmel. A felperesek az együttműködési kötelezettségüknek eleget tettek azzal, hogy a kivitelezés teljes időszakában lehetővé tették az alperes képviselőjének jelenlétét és a kivitelezést érintő adatokhoz való hozzáférést. A banki, biztosítói működés megkezdését követően bankbiztonsági okokból bizonyos adatokhoz való hozzáférést nem biztosíthattak a részére, de ezzel nem akadályozták az épület üzemeltetését. Az eljárás bíróságok nem értékelték az alperes részéről az együttműködési kötelezettség megsértésének, hogy a jogviszony megszűnésekor megtagadta a bérlemény állapotfelmérésben való közreműködést, amellyel hátráltatta a bérlemény visszaszolgáltatását. Az alperes e magatartását a másodfokú bíróság a többlet bérleti díjkövetelés megítélésével még „jutalmazta” is.

[44] A felperesek álláspontja szerint az alperes által a megismételt másodfokú eljárásban előterjesztett bérleti díj és késedelmi kamata megfizetése iránti viszontkereseti kérelem új viszontkereseti kérelemnek minősül a legutolsó hatályos, 2019. november 5-i viszontkeresethez képest, ezért az elutasításának van helye. A másodfokú bíróság azonban nem utasította el, így a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 247. § (1) bekezdését. A közbenső ítélet alapján az elsőfokú bíróság előtt 14.G.41.249/2019. ügyszám alatt folyamatban volt eljárásban az alperes 2019. november 5-én módosította a viszontkeresete jogalapját, és az eredetileg követelt bérleti díj helyett a bérleti szerződés hatályossá nyilvánítását kérte, valamint használati díjat követelt. Az elsőfokú bíróság előtt már folyamatban nem lévő eljárásban az alperes 2020. június 5-én ismételten előterjesztett egy viszontkereset-módosítást, amelyben 107.412.741 forint megfizetését kérte elsődlegesen bérleti díj, másodlagosan használati díj jogcímén. Az eljárás azonban ebben az időpontban már megszűnt, ezért a viszontkereset módosítása hatálytalan. A másodfokú eljárásban újabb viszontkereset-módosítás történt 2020. június 12-én, amelyben az alperes ismételten bérleti díj iránti követelést érvényesített, immár megemelt összegben és késedelmi kamattal.

[45] A felperesek érvelése szerint megalapozott a késedelmi kötbérigényük. Az előbbieken már kifejtettek szerint okszerűtlenül és valós ténybeli alap nélkül vont le ugyanis a másodfokú bíróság azt a következtetést, hogy a parkolóhelyek 2014. január 21-i műszaki átadása nem az alperesnek felróható okból nem valósult meg. Az alperes a parkolóhelyeket a bérlemény többi részével egyidejűleg lett volna köteles rendelkezésre bocsátani. Erre nem vitásan nem került sor, ezért a késedelme a bérlemény egyéb részeinek birtokba adása napján, vagyis 2014. január 21-én beállt. Beszámítás útján teljesítették a 2020. június 12-i kiterjesztett viszontkereset szerinti teljes alap bérleti díjkövetelést, így bérleti díjjal nem tartoznak. A viszontkeresetben érvényesített követelésből 14.298.618 forint megfizetését tagadták meg a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére hivatkozással, mert a parkolóhelyek után az alperes bérleti díjra nem jogosult. A másodfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével jutott arra a megállapításra, hogy a parkolóhelyek átadásának elmulasztása kapcsán nem terheli felelősség az alperest.

[46] A viszontkereset összecszerűségének megalapozatlanságát a felperesek a felülvizsgálati kérelemben azzal indokolták, hogy jogosulti késedelmük hiányában a

másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg a bérlemény rendelkezésre bocsátásának időpontját 2019. július 19. napjában. A 2019. július 1-től július 19-ig terjedő időszakra úgy ítélet meg bérleti díjat az alperes részére, hogy ebben az időszakban a bérleményt nem használták. Nem vitásan 2019. június 17-én kiköltöztek és ettől kezdve a bérleményt a régi Ptk. 196. § (1) bekezdése értelmében felelős őrzésükben tartották. Az általuk 2019. június 17-én első alkalommal felajánlott birtokba adásra amiatt nem került sor, hogy az alperes megtagadta a bérlemény állapotfelmérésében való közreműködést. A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel az alperest saját felróható magatartása alapján juttatta előnyhöz, ezért a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 4. § (4) bekezdését. Ha pedig az alperes felmondása következtében megszűnt a bérleti szerződés 2019. június 4-én, az önmagában kizárja a 2019. júliusi időszakra vonatkozó bérleti díjkövetelést, ezért a jogerős ítélet a régi Ptk. 319. § (2) bekezdését is sérti.

[47] A felperesek a felülvizsgálati kérelmet 2020. november 19-én elektronikusan is előterjesztették, amit azzal indokoltak, hogy az elsőfokú bíróság a 7.G.41.925/2017/73. számú végzésével a régi Pp. 394/I. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján megállapította a papír alapon benyújtott felülvizsgálati kérelmük hatálytalanságát, mert a Kúria hatályon kívül helyező végzése elleni alkotmányjogi panaszt 2020. április 30-án elektronikus úton nyújtották be. Előadták, hogy ha az elektronikus kapcsolattartásra voltak kötelesek, úgy nem került velük közlésre a 2020. június 12-i viszontkereset kiterjesztés, így az abban történt marasztalásuk már csak ez okból is kizárt. Amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja az elektronikus kapcsolattartásra történő áttérés vonatkozásában alapos, a régi Pp. 275. § (4) bekezdése szerint a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésének és a másodfokú bíróság új eljárásra utasításának van helye.

[48] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

[49] Rámutatott arra, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése tárgyában a Kúria nem dönthetett ítélettel, mert ebben az esetben elbírálatlan eshetőleges kereseti kérelmek maradtak volna fenn. A régi Pp. 275. § (5) bekezdésében foglaltakhoz képest a felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a Kúria elvonta az érdemi döntést az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező törvényes bíróságtól. A felülvizsgálati kérelmükben nem adtak választ arra a kérdésre, hogy – a hitelbírálati dokumentáció beszerzésének elmulasztásán túl – mely bizonyítási indítványukat mellőzték jogellenesen a perben eljáró bíróságok. Nem adták elő, milyen ténybeli és jogi kapcsolatban állnak a még el nem döntött kereseti kérelmeikkel a hitelbírálati dokumentációban fellelhető bizonyítékok, ezért beszerzésük indítványozása a régi Pp. 164. § (1) bekezdésébe ütközik. A dokumentáció egyébként a felperesek székhelyén minden bizonnyal rendelkezésre áll.

[50] A bizonyítékok felülmérlegelésének szükségessége körében a felperesek a korábban tett és megdőlt állításaikat sorolták fel újra. A parkolórendszer működésének műszaki és jogi lehetetlensége kapcsán előadott jogi érvelésük alaptalanságát a 2019. november 28-án kiállított szakmai nyilatkozat is igazolja. E körben nem történt új tény állítása. A szakmai nyilatkozat benyújtása nem sértette a régi Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakat. A felperesek által az elsőfokú ítélet meghozatala előtt röviddel megbízott szakértő szakvéleményét az eljáró bíróságok azért nem értékelték, mert az nem teljesíti a szakvéleményekkel kapcsolatos követelményeket. A szakvélemény előterjesztésével a régi Pp. 141. § (6) bekezdésére tekintettel a felperesek elkéstek. A parkolórendszer jogi

működőképessége olyan jogi tény, amelyet ez ideig felmerült körülmény nem vont kétségbe. A felperesek által vitatott hatósági dokumentum hatósági bizonyítvány, amelynek kiadására a jegyző hatáskörrel és illetékességgel rendelkezett. A kikötések teljesülésének időpontjára vonatkozó felperesi állítások azon ténnyel összevetve, hogy a parkolórendszer működtetésében a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése óta változás nem történt, alaptalanok.

[51] A felülvizsgálati kérelemben a felperesek egyszerre állítják, hogy az alperes nem adta birtokukba a parkolórendszert és róják fel, hogy a kivitelezési munkák vezetője – aki korábban a parkoló fogadóhelyiségét rendszeresen parkolásra használta – több mint egy hete nem tud beállni a garázsba. Nem minősül szakkérdésnek, hogy a parkolórendszer üzemeltetését a felperesek érdekében végzett kivitelezési munkák valóban érintették-e. A nem vitatott tartalmú kooperációs jegyzőkönyvekből ugyanis megítélhető, hogy a felperesi beruházás megvalósítása mely területeket érintett. A tűzjelző, valamint a épületfelügyeleti rendszer működése, illetve integrálása – mint a parkolórendszer működtetéséhez szükséges előfeltétel – dr. B.L., L.V., Z.T. tanúvallomásaival igazolt. Valótlanul és alaptalanul állították a felperesek, hogy többször is igényelték a parkolórendszer használatának biztosítását. Ilyen igény kizárólag a fogadóhelyiség tálcájának a felperesi kivitelezési vezető általi parkolási célú igénybevételére vonatkozott, amit az alperes addig biztosított, amíg ezt a felperesi munkálatok állása lehetővé tette. A régi Ptk. 425. §-a szerinti rendeltetésszerű használattal össze nem férő igényt még biztonságosan működtethető, illetve működőképes parkolórendszer esetén is joggal utasíthatta volna vissza. A jogerős ítélet a valósággal egyezően állapítja meg, hogy 2014 szeptemberére az alperes a parkolórendszer feltárt hibáit elhárította és ezt követően – a tűzjelzőrendszer lekapcsolásáig, illetve az épületfelügyeleti-rendszerről történő leválasztásig – a rendszer üzemképes volt. A felperesek a beruházás során általuk, illetve miattuk működésképtelenné tett parkolórendszer üzembe helyezését igényelték, ugyanakkor ez az eljárásuk nem irányult másra, mint a bérlet ellehetetlenítésére. Az üzembe helyezéshez szükséges együttműködést szándékosan nem teljesítették.

[52] A felülvizsgálati kérelem viszontkereset kiterjesztéssel kapcsolatos érvei a másodfokú bíróság 16.Gf.40.121/2020/20. számú végzésének ismeretében irrelevánsak. A jogerős ítéletben a bíróság nem a meg nem engedett keresetváltoztatás eredményeként létrejött viszontkeresetben marasztalta a felpereseket, hanem a régi Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja szerint a per tartama alatt esedékessé vált részletek teljesítésére kötelezte. A beszámítási kifogás vonatkozásában az eljáró bíróságok egybehangzó és helytálló megállapítást tettek. A viszontkereset összecszerűségének megalapozottsága tárgyában a felperesek az együttműködési kötelezettségük szándékos és felróható megsértésére kívánnak előnyök szerzése végett hivatkozni. Az, hogy az ingatlant a birtokukban tartották, nem mentesíti őket a fizetési kötelezettség alól, mert a bérlemény használata olyan jog, amellyel a bérelő belátása szerint vagy él vagy nem, ez ugyanakkor a díjfizetési kötelezettségét nem érinti.

A Kúria döntése és jogi indokai

[53] A felperesek papír alapon benyújtott felülvizsgálati kérelme hatályos volt, ezért a Kúria annak alapján vizsgálta felül a jogerős ítéletet. A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem korlátai között, az abban megsértettként megjelölt jogszabályra figyelemmel bírálhatja felül.

A felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi eleme annak megjelölése, hogy a fél milyen tartalmú határozat hozatalát kívánja. A jelen esetben a felperesek elsődlegesen a keresetnek helyt adó, másodlagosan a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasító határozat hozatalát kérték. A Kúria ezért a viszontkereset érdemében nem dönthetett, mivel a felülvizsgálati kérelem a viszontkereset elutasítására nem terjedt ki. Csak arról határozhatott, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárásjogi szabálysértés miatt szükséges-e a viszontkereset vonatkozásában a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és új eljárás elrendelése.

[54] A felperesek a rendkívüli perorvoslatukat megalapozó jogsértést egyrészt abban jelölték meg, hogy eljárási alapelvek (a bírói függetlenség elve, a törvényes bíróhoz és a jogorvoslatához való jog) sérültek azáltal, hogy a másodfokú bíróság a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított keresetüket a Kúria hatályon kívül helyező végzését megkérdőjelezhetetlen döntésnek tekintve lényegében nem bírálta el, maga meg sem indokolta, hanem automatikusan elfogadta a Kúria álláspontját. A felperesek másrészt arra hivatkoztak, hogy a bérleti szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, amit a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelése miatt nem állapított meg. Álláspontjuk szerint a hibás teljesítésre alapított keresetük elutasítása is a bizonyítás eredményének okszerűtlen mérlegelése alapján, szakértő kirendelését mellőzve történt. Jogsértést követett el továbbá a másodfokú bíróság azzal, hogy hatálytalan viszontkereset-módosítást bíralt el, és a késedelmi kötbérigényüket, valamint a bérleti díjfizetés megtagadásának általuk felhívott indokait megalapozatlannak ítélte.

[55] A Kúria nem ért egyet a felpereseknek azzal az álláspontjával, hogy a korábbi felülvizsgálati eljárásban hozott hatályon kívül helyező végzésével nem bírálhatta el érdemben a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított keresetet. Kiemeli, hogy a felperesek látszólagos tárgyi keresethalmazatban terjesztették elő a perbeli igényeiket, továbbá az eshetőleges elsődleges és másodlagos kereseten belül is több jogcímen kérték a keresetüknek való helytadást. Az elsődleges érvénytelenségi kereseten belül pedig elsősorban a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközése okán kérték az alperes marasztalását. A másodfokú bíróság kizárólag e tárgyban hozott közbenső ítéletet, amit a Kúria a korábbi eljárásában felülvizsgált. Az eshetőleges tárgyi keresethalmazat azt jelentette, hogy a felek közötti bérleti jogviszonyból eredően a felpereseknek az alperessel szemben úgy volt több keresete (illetőleg több kereseti kérelme is), hogy ezek létezése egymástól függött, közülük valójában csak az egyiknek megfelelő ítéleti rendelkezést kértek. A felperesek feltételelesen, az elsődleges (ezen belül több jogcímen előterjesztett) kereset, illetőleg kereseti kérelmek alaptalansága esetére terjesztettek elő másik (másodlagos) keresetet. Ilyen keresethalmazat esetén, ha a sorrendben előbb álló kereset alaposnak bizonyul, a többi kereset elbírálása már nem szükséges.

[56] A felperesek elsődleges keresete az elsőként megjelölt jogcím szerint a bérleti szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésén mint érvénytelenségi okon alapult. A másodfokú bíróság a közbenső ítéletével erről a jogalapról döntött. A Kúria a jogerős közbenső ítéletet a fél jogorvoslati jogára figyelemmel előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján vizsgálta felül megállapítva, hogy az érvénytelenségi ok nem bizonyított, ezért a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyező végzést hozott. A felülvizsgálat keretében meghozott határozattal a jóerkölcsbe ütközés érvénytelenségi ok tekintetében a kereset jogalapját eldöntötte, emiatt vált szükségessé a még fennmaradt eshetőleges keresetek (kereseti kérelmek) tárgyában az elsőfokú ítélet felülbírlata a fellebbezési eljárásban. A Kúria tehát eljárásjogi okból, az ítélet teljességének [régi Pp. 213. § (1) bekezdés] biztosítása

érdekében, azaz az elsődleges érvénytelenségi kereset további jogcímei, valamint szükség esetén a másodlagos kereset tárgyában hozott elsőfokú ítélet elleni fellebbezés elbírálása érdekében helyezte hatályon kívül a jogerős közbenső ítéletet és utasította a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára. A Kúria ekként biztosította a jogorvoslati jogot a további érvénytelenségi jogalapok és a hozzájuk tartozó kereseti kérelmek, valamint az érvénytelenségi kereset alaptalansága esetére előterjesztett kereset tárgyában. A jogerős közbenső ítéletet a saját hatáskörébe tartozó rendkívüli perorvoslat keretében vizsgálta felül, amellyel nem vonta el a másodfokú bíróság hatáskörét.

[57] A szerződés jóerkölcsbe ütközéséről a másodfokú bíróság a közbenső ítéletében, a Kúria pedig a hatályon kívül helyező végzésében érdemben állást foglalt, így ennek az érvénytelenségi oknak a vizsgálatára a megismételt másodfokú eljárásban nem is kellett volna kitérni. A Kúria a másodfokú bíróságot a közbenső ítélettel el nem bírált körben utasította új eljárásra. Téves a felpereseknek az az érvelése, miszerint a Kúria a hatályon kívül helyező végzésben utasítást adott a szerződés jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatban a kereset mikénti eldöntésére. Nem volt szükség ilyen utasításra, hiszen a hatályon kívül helyező végzés indokolásából kitűnően ebben a körben nem kellett az eljárást megismételni, az új fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság – miként azt a jogerős ítéletben maga is rögzítette – csak azt vizsgálhatta, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés lehetetlenségére mint semmisségi okra, valamint a megtámadásra és a hibás teljesítésre alapított keresetet megalapozottan utasította-e el, és alappal adott-e helyt a viszontkeresetnek. A másodfokú bíróság ebben a körben az új eljárásra utasítás tárgyi terjedelme folytán szabadon dönthetett. A függetlensége a döntés tartalmára vonatkozó utasítás hiányában nem sérült.

[58] Nem járt az alapelvek sérelmével az sem, hogy a Kúria hatályon kívül helyező végzésben határozott érdemben az érvénytelenségi kereset elsődleges jogcíméről. A felülvizsgálati kérelmet ugyanis nemcsak jogosult, hanem köteles is volt elbírálni [régi Pp. 275. § (2) bekezdés]. A jogerős közbenső ítéletben foglaltaktól eltérő jogi álláspontja folytán közbenső ítéletet nem hozhatott. Ítélettel sem határozhatott, mivel a régi Pp. 213. § (1) bekezdése legfeljebb valódi tárgyi keresethalmazat esetén alkalmazható. Részítélet hozatalát látszólagos kereset többség esetében a joggyakorlat nem tette lehetővé, mert a régi Pp. 213. § (2) bekezdése alapján – még ha e jogszabályi feltételek egyébként fenn is álltak – csak valódi keresethalmazat esetén volt lehetséges részítélettel határozni. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (új Pp.) már szabályozza a látszólagos keresethalmazatot és a 341. § (3) bekezdésében pergazdaságossági okból lehetővé teszi látszólagos tárgyi keresethalmazat esetén a korábban ilyen esetben nem alkalmazható részítélet hozatalát. A látszólagos keresethalmazat lényegéből fakadó sajátossága, hogy a feltételes keresetek közül csak az egyik nyer kielégítést. Ebből pedig a régi Pp. szabályai alapján az következik, hogy amennyiben át kell térni a másodlagos kereset elbírálására, az elsődleges kereset megalapozatlansága ellenére ítélettel (részítélettel) nem utasítható el. Az elsődleges kereset megalapozatlansága a jogerős közbenső ítélet hatályon kívül helyezése esetén a Kúria hatályon kívül helyező végzésének indokolásából tűnhet ki.

[59] A felülvizsgálati eljárásban hozott határozat a formájától függetlenül irányadó az alsóbb szintű bíróságokra. Már a Legfelsőbb Bíróság gyakorlatában is megjelent az az álláspont, hogy a legfőbb bírói fórum törvénysértést orvosló jogi álláspontjához a megismételt eljárásban eljáró bíróság kötve van (BH1976. 425; 1981. 360). Különösen így van ez akkor, ha a Kúria a perben vitás jogkérdések valamelyikében érdemben dönt. Az adott esetben a Kúria hatályon helyező végzésének indokolásában foglalt döntés nemcsak kötötte a

megismételt eljárásban eljáró bíróságot és a feleket, hanem egyben ki is zárta az e kérdésben való ismételt döntést. Ezzel ellentétes álláspont a másodfokú bíróságok hatályon kívül helyező gyakorlatával kapcsolatos 1/2014. (VI. 30.) PK véleményben foglaltakkal sem indokolható. A PK véleményben kifejtettek ugyanis a régi Pp. 252. § (2), (3) bekezdésében szabályozott másodfokú hatályon kívül helyező végzésre vonatkoznak, a Kúria által a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hozható hatályon kívül helyező végzéseket nem érintik. Helyesen utalt ezért a jelen esetben a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben arra, hogy a régi Pp. 275. § (4), (5) bekezdéséből kitűnően a Kúria számára a felülvizsgálati eljárásban biztosított jogosítványok nem azonosíthatók a fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság részére a régi Pp. 252. § (4) bekezdésében meghatározott, a megismételt eljárásra vonatkozó utasítási jogkörrel.

[60] A Kúria a hatályon kívül helyező végzésével tehát az adott esetben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben nem vonta el a döntést a másodfokú bíróságtól, mivel a felülvizsgálat tárgyában döntött, amelyre a másodfokú bíróságnak nincs hatásköre. A másodfokú bíróság hatáskörrel arra sem rendelkezik, hogy a felülvizsgálati határozattal eldöntött jogkérdést felülbírálja. A szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított keresettel összefüggésben a közbenső ítélet elleni felülvizsgálat előterjesztésével meríthették ki a felek a jogorvoslati jogukat. A régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja pedig kizárja a felülvizsgálatot, ha a határozatot a Kúria hozta.

[61] A jelen felülvizsgálati eljárásban egyébként a felperesek a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközését illetően azt adták elő, hogy fenntartják a fellebbezésben kifejtetteket, azt a felülvizsgálati kérelmük részének tekintik. A felülvizsgálati kérelem azonban ezzel a tartalommal nem felelt meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében foglaltaknak, ezért az alapelvekre történt felperesi hivatkozás megalapozottsága esetén sem lett volna érdemben felülvizsgálható e körben a jogerős ítélet. A BH1998. 558 számú eseti döntésben kifejtettek szerint mellőzni kell a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálását, ha a fél – jogi álláspontja kifejtése nélkül – csak a fellebbezésre utalt. Ezzel azonos bírói gyakorlatot tükröz más beadványra utalás kapcsán a Kúria BH2015. 241 és 2019. 276 számon közzétett eseti döntése is.

[62] Az érvénytelenségi kereset másodlagos jogcímét (lehetetlen szolgáltatás) illetően a felperesek a felülvizsgálati kérelmüket a bizonyítékok felülmérlegelésének szükségességére alapították. A Kúria ebben a körben kiemeli, hogy a bérleti szerződéssel a bérbeadó a tulajdonjog részjogosítványát képező használat jogát ruházza át. Jogi értelemben lehetetlen szolgáltatásról akkor van szó, ha a használatnak a szerződéskötés időpontjában fennálló, elháríthatatlan, végleges jogi akadálya van. A felperesek arra hivatkoztak, hogy a perbeli irodaház pinceszintjén kialakított ötven férőhelyes gépkocsitárolóra vonatkozó használatbavételi engedély a szakhatósági hozzájárulásokra tekintettel előírta, hogy a forgalomtechnikai feltételeket biztosítani kell, még hozzá villamos fedezőjelző létesítésével, amely lehetetlen, mert az ehhez szükséges hatósági engedély nem került beszerzésre. E vonatkozásban helytálló a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, amely szerint egy nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport (benne a parkolóhelyek) bérbeadása jogilag eleve nem lehetetlen, ha arra a parkolók használatára is kiterjedő, végleges használatbavételi engedélyt adtak. A bérleti szerződés megkötésekor már létező engedélyben megjelölt és a hatóságok által előírt feltételek ugyanis nem lehetnek teljesíthetetlen kikötések. A polgári bíróság előtt nem vonható kétségbe a közigazgatási eljárásban a fél számára előírt feltételek teljesíthetősége. A feltételek nemteljesítésének pedig nem lehet a bérleti szerződés

érvényességére kiható – azaz polgári jogi – jogkövetkezménye. Elháríthatatlan jogi akadály hiányában tehát a felperesek alperessel kötött bérleti szerződése nem érvénytelen.

[63] Fizikailag akkor lehetetlen a bérbeadó szolgáltatása, ha objektíve kizárt a bérlemény használata. Nem esik ebbe a körbe, ha a bérbeadó szolgáltatása műszakilag hibás, de a hiba kiküszöbölhető, elhárítható. A felperesek a perben azt állították, hogy a parkolóhelyek elháríthatatlanul alkalmatlanok a rendeltetésszerű használatra, mert a közúttal kapcsolatos forgalomtechnikai hiányosságok és a parkolás rendkívüli időigénye fizikailag is alkalmatlanná teszik a parkolókat és – mivel oszthatatlan szolgáltatásról van szó – az egész bérleményt a használatra. A használatbavételi engedély megadásából azonban az következik, hogy nincsenek teljesíthetetlen közlekedésbiztonsági követelmények, a villamosforgalom nem zárja ki a parkolóhelyek használatának lehetőségét. A gyakorlatban megvalósult „élőerős” működési rend biztosítja a parkolóba való biztonságos ki- és behajtást, így objektíve nem lehetetlen a parkolóhelyek használata. A parkolás időigénye szintén nem zárja ki objektíve a szolgáltatás nyújtását különös tekintettel arra, hogy a parkoló működésével a felperesek a szerződéskötéskor tisztában voltak. D.T. tanúvallomása szerint már a szerződéskötés előtt megvizsgálták a parkolórendszert, és mind az alperestől, mind a saját szakértőiktől azt a tájékoztatást kapták, hogy ez nem egy fizikai parkoló, hanem egy mechanikus eszköz. Szóba került továbbá a rendszer áteresztő kapacitása is, az átadás-átvételkor pedig meg is tekintették a parkolót. A felperesek ebből következően ismerték a parkolórendszer működési módját, időigényes voltát, de a szerződéskötéskor nem kifogásolták, számoltak a parkolás lassúságával.

[64] A felperesek a felülvizsgálati kérelemben alaptalanul hivatkoztak további szakértői bizonyítás szükségességére és a régi Pp. 177. § (1) bekezdésében, 221. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére. A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság a régi Pp. 3. § (4) bekezdése felhívásával utalt a további bizonyítás szükségtelenségére. A helyesen megállapított tényállás mellett az, hogy egy szolgáltatás fizikailag lehetetlennek minősül-e, nem szakkérdés, hanem jogkérdés, amelyre valóban indokolatlan lett volna újabb szakértő kirendelése. Dr. T.Zs. büntetőeljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye ingatlan értékbecslésre és nem a parkolóval kapcsolatos műszaki problémák vizsgálatára irányult. A jogerős ítélet helyesen tartalmazza, hogy a szakvéleményben a szakértő nem indokolta a parkoló alkalmatlanságára vonatkozó megállapítását.

[65] Mindezekre tekintettel helyesen állapította meg a másodfokú bíróság a lehetetlen szolgáltatás [régi Ptk. 227. § (2) bekezdés] jogcímén előterjesztett kereset alaptalanságát.

[66] A felperesek az alperes hibás teljesítésére alapított, a parkolóhelyek utáni bérfizetés alóli mentesülésük érdekében előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet tényállásának megalapozottságát kifogásolták. A Kúria először is arra mutat rá, hogy a helyiségbérleti szerződésre a Lakás tv. 36. § (1) bekezdésére figyelemmel a lakásbérlet szabályai – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően alkalmazandók. A Lakás tv. 37. §-a pedig akként rendelkezik, hogy a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó. Ennek megfelelően a helyiségbérleti szerződésre a Lakás tv. 7-11. §-ai, valamint a 12-18. §-ai csak akkor alkalmazhatók, ha a szerződés ezeket a kérdéseket nem szabályozza. A peres felek jogviszonyát ezért a bérleti

szerződésből kiindulva kellett megítélni, de bizonyíthatták, hogy később közös akarattal eltértek a szerződésben foglaltaktól.

[67] Az alperes a perben nem vitatta, hogy a parkolók rendeltetésszerű használata nem volt biztosított a bérleti szerződés alatt, azonban állította, hogy ez a felek megállapodása szerint, illetve a felperesek érdekkörébe eső okból alakult így. A jogerős ítéletben foglaltak alapján az alperes bizonyította az állítását. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a bizonyítás szabályainak megsértésére hivatkoztak, és a bizonyítás eredményének felülmérlegelését kérték. A felülvizsgálati eljárásban ugyanakkor a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének nincs helye. A régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértését a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése alapozhatja meg (BH1999. 44). A Kúriának ezért a felülvizsgálati kérelmében foglaltakra figyelemmel azt kellett vizsgálnia, hogy a jogerős ítéletből megállapítható mérlegelés okszerűtlen, logikátlan volt-e, mert ebben az esetben jogszerűtlen.

[68] A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben arra az álláspontra helyezkedett, hogy a bérleti szerződés megkötésétől, illetve a bérlemény birtokba adásától a felperesek általi átalakítások megkezdéséig a parkoló vonatkozásában azért nem került sor a műszaki átadásra, mert a felek közös elhatározással azt elhalasztották. A felperesek ezt vitatva azt állították, hogy az alperes átadási késedelembe volt, és a parkoló átadásának hiányában birtokban sem voltak. Az volt az álláspontjuk, hogy a parkoló üzemszerű működésének ellenőrzése – amit az átadás-átvételi jegyzőkönyv előírt – nem tartozik a bérlő által elvégzendő műszaki vizsgálatok közé.

[69] A birtokba adással kapcsolatban megállapítható volt, hogy a 2014. január 17-én létrejött bérleti szerződésben a felek kikötötték: az 1.3. pontjában meghatározott bérlemény (épületen belüli bérelt terület és parkolóhelyek) birtokba adására a szerződéskötéstől számított hét napon belül kerül sor (3.2. pont). A bérleti szerződés 3.5. pontja tartalmazza: ha a bejárást követően a bérlemény megfelel a szerződésben foglaltaknak, úgy a felek kötelesek aláírni az átadás-átvételi jegyzőkönyvet. A szerződés 3.6. pontjából pedig az tűnik ki, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírása a bérlemény bérlők általi elfogadásának minősül. A felek által 2014. január 21-én aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv I. pontja ezzel összhangban utal arra, hogy megtekintés után a felek megállapították a bérlemény birtokba adásra alkalmasságát, míg a III. pontban szerződésszerű teljesítésként rögzítették a birtokba adás tényét. Ilyen körülmények között a felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy nem kerültek birtokba, hiszen maguk ismerték el annak szerződésszerű megtörténtét. Ezzel egyező volt D.T. és T.P. tanúvallomása is. Az előbbi tanú azt nyilatkozta, hogy az átadás-átvétel során a parkolót is birtokba vették; megnézték, hogy ott van-e a parkológép és rendelkezik-e a szükséges alkatrészekkel. Az utóbbi tanú – aki részt vett az átadás-átvételben – előadta, hogy a rendeltetésszerű használhatóságot nem kellett ellenőrizni, mert az épület használatbavételi engedéllyel rendelkezett.

[70] Az átadás-átvételi jegyzőkönyv II. pontjának jogerős ítéleti értelmezését a felperesek úgy értékelték, hogy a bíróság az abban foglaltakat joglemondásként vette figyelembe. Ez a régi Ptk. 207. § (4) bekezdése szerinti értelmezési szabályra alapított hivatkozás azonban a jegyzőkönyv II. pontját és az ítélet indokolását figyelembe véve nem helytálló. A jegyzőkönyv II. pontjában rögzített nyilatkozat alapján, amely szerint a felek közösen megegyeznek bizonyos további vizsgálatok későbbi elvégzésében, az eljáró bíróságok nem

joglemondásra következtettek, hanem a Lakás tv. 37. §-a által lehetővé tett megállapodásra. A felek a parkoló átadásáról úgy állapodtak meg, hogy az nem a birtokba adással egyidejűleg lesz üzemképes állapotban átadva. Ezért tartalmazza a másodfokú ítélet indokolása, hogy nem tehető olyan megállapítás, miszerint az átadás 2014. január 21-én az alperesnek felróható okból nem valósult meg.

[71] A parkoló műszaki átadásának közös megegyezéssel történt elhalasztására a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben nem okszerűtlenül következtetett. A felülvizsgálati eljárásban nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek csak az minősíthető, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH2013. 119). Az adott esetben azonban nem ez volt a helyzet. A 2014. április 22-i emlékeztetőből kitűnően a felperesek az átadás-átvételhez kapcsolódóan a parkoló automatika működésének bemutatását, azaz próbaüzemet kértek. Ezt támasztja alá a 2014. július 22-én kelt vezetői összefoglaló is. Az emlékeztető alapján okszerűen lehetett arra következtetni, hogy a próbaüzem elkezdődött, de a felek úgy döntöttek, hogy április 25-én folytatódik. Z.T. tanúvallomása ugyancsak az átadás-átvétel félbeszakítására, majd folytatására utalt. A karbantartási napló 2014. augusztus 19-i bejegyzése szerint ezen a napon megtörtént a parkolórendszer bemutatása a bérlo képviselőinek. A felek közötti levelezésből következően a bemutatón még nem tudtak megbizonyosodni a parkolóautomatika működéséről. Dr. B.L. tanúvallomása és a 2014. szeptember 11-én kelt munkavédelmi újraindítás elrendelése tárgyú irat viszont azt támasztotta alá, hogy 2014. szeptember 15-ére az automata már üzemképes állapotba került. D.T. tanúvallomása szerint a felperesek kezdettől fogva tudták, hogy a parkolórendszer megfelelő karbantartás után lesz működőképes. Az volt az elvárásuk, hogy mire beköltöznek, addigra legyen üzemképes állapotban.

[72] A jogerős ítéletben foglaltak szerint a továbbiakban a parkoló rendeltetésszerű működtetését a bérlemény felperesek általi átalakítása zárta ki. A felperesek a felülvizsgálati kérelemben ezt a megállapítást egyrészt azért látták megalapozatlannak, mert álláspontjuk szerint a parkoló területe nem volt építési terület. Maguk sem vitatták ugyanakkor azt, hogy a parkoló fogadóhelyiségében az átalakítás során végeztek munkálatokat. A 2014. szeptember 30-i kooperációs emlékeztető bejegyzése pedig tartalmazza, hogy a garázsszinten földérfeltárás történt. A parkoló fogadóhelyiségének a felperesek kivitelezője általi használatára (áruszállításra) dr. B.L., L.V., Z.T. tanúk is utaltak. A Kft. 2016. június 7-i jegyzőkönyvéből kitűnően az épületben folyó átalakítási munkák miatt a parkoló vezérlő elektromos rendszerének áramellátása nem volt biztosított; és az elektromos rendszer ellenőrzésére még nem volt lehetőség; az átadóállásból az épületbe vezető ajtók külső és belső oldalán elhelyezett chip-olvasó azonosítóegységet eltávolították; a vezérlő számítógépet a folyó építési munkálatokból eredő jelentős porterhelés érte.

[73] A per adataival nem támasztható alá az a felperesi előadás, miszerint az átalakítási munkák nem érintették a parkoló üzemeltetésének feltételeit. Több tanú előadta, hogy a parkolórendszer működési feltétele volt a tűzjelző rendszer és az épületfelügyeleti rendszer működése. Erre az összefüggésre nyilatkozott dr. B.L., a perbeli parkolórendszer tervezője, akinek cége végezte a rendszer kivitelezését, továbbá L.V., aki a felperesek műszaki ellenőre volt, valamint Z.T. felperesi projektvezető. Megállapítható volt, hogy mindhárman műszaki, szakmai ismeretekkel rendelkező személyek, akik tartalmilag egyező tanúvallomást tettek, amely elfogadható volt abban a vonatkozásban, hogy a tűzvédelmi és az épületfelügyeleti rendszer működése szükséges volt-e a parkoló üzemszerű működéséhez. Az alperes az őt

terhelő bizonyítási kötelezettségnek a szakismeretekkel rendelkező tanúk vallomásával eleget tehetett. A perben felmerült szakkérdés nem igényelte feltétlenül igazságügyi szakértő kirendelését. A másodfokú bíróság ezért a szakértő kirendelésének mellőzésével nem sértette meg a régi Pp. 177. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[74] A felperesek felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontja szerint nem bizonyított, hogy a tűzjelző kikapcsolása az egész épületet és a teljes kivitelezési időszakot érintette. A felperesek előadták, hogy az általuk kért időszakra és területre volt csak kikapcsolva a tűzjelző, a többi időre biztosított volt a parkoló működésének műszaki feltétele. Arra hivatkoztak, hogy a kivitelezés időszakára, azaz 2014. október 21. és 2015. január 31. között kérték a tűzjelző kikapcsolását. A generálkivitelezőjük azonban a kivitelezői kooperációs emlékeztető bejegyzése szerint 2015. január 6-án akadályt közölt és határidő módosítást kért. A peradatok alapján nem volt vitás, hogy a tűzjelző kikapcsolására 2014. október 21-én került sor, a tanúk szerint fennálló gépészeti összefüggésre tekintettel az egész épületben. A felperesek ugyanakkor a perben nem állították és nem is bizonyították, hogy jelezték: visszakapcsolható a tűzjelző. A másodfokú bíróság a bizonyítékokból levonhatta azt a következtetést is, miszerint a visszakapcsolásra 2016. augusztus végéig nem került sor. Dr. B.L. és L.V. tanúk vallomása utalt arra, hogy nemcsak a porterhelés miatt állították le a tűzjelzőt, hanem azért is, mert az átalakítás miatt ezt a rendszert bővíteni kellett. A kooperációs jegyzőkönyv 2014. november 3-i bejegyzése tartalmazza, hogy szakhatósági engedélyezési eljárás lefolytatása volt szükséges a rendszer kiépítéséhez. A kivitelezői kooperációs emlékeztető 2016. június 15-i bejegyzése szerint pedig a megváltozott tűzjelző rendszerről el kellett készíteni a megvalósulási tervet. A kooperációs jegyzőkönyvbe 2016. június 29-én bejegyezték, hogy a tűzjelző használatbavételi engedélye folyamatban van. Ezek után 2016. augusztus 12-én kelt a Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata, amellyel engedélyezi a meglévő tűzjelző-berendezés módosításának használatbavételét. A határozat indokolása szerint a 2016. augusztus 5-én benyújtott kérelemre, a tervező által készített megvalósulási tervdokumentáció alapján történt meg az engedély kiadása. Így – a felperesek felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal szemben – nem volt levonható az a következtetés, hogy 2016. július 4-ét követően került csak sor a tűzjelző átalakítására. A felperesek hivatkozásával ellentétben Sz.T.tanú vallomása a tűzjelző kikapcsolásának helye, időtartama vonatkozásában nem támasztotta alá az állításait. A tanú ugyanis nem a tapasztalatait, hanem a következtetéseit adta elő.

[75] A felülvizsgálati kérelem azt a jogerős ítéleti megállapítást is támadja, hogy azért sem róható az alperes terhére a parkoló üzemképessége biztosításának elmulasztása, mert a felperesek 2016. május 4-ig nem igényelték a parkolóhelyek használatát. A felperesek tényállításával szemben L.V. tanú azt nyilatkozta, hogy a felperesek részéről a parkolóba bejutásra, valamint arra volt igény, hogy a kivitelezőjük használhassa áruszállításra a parkolórendszer fogadóállomását. Z.T. tanúként pedig azt adta elő, hogy a felperesek a próbaüzem megtartását azért kérték, mert használni szerették volna a parkolót a kivitelezéssel érintettek vállalkozók gépkocsijának parkolására, valamint áruszállításra. A tanú vallomása szerint a kivitelezés alatt anyagtárolásra akarták használni a parkolót, az építkezés leállása alatt pedig nem használták az épületet. D.T. tanúvallomásából következően a felperesek azt várták el, hogy mire beköltöznek az ingatlanba, addigra legyen üzemképes a parkoló. Dr. B.L. tanúként azt is előadta, hogy az eltávolított chip-olvasó szükséges volt a szabályszerű üzemeltetéshez, és a tűzjelző bekötéséig kézi üzemmódban sem volt üzemszerűen működtethető a parkoló. A rendszer használati utasítása csak egy irányító személy közreműködését írta elő, aki figyeli a külső forgalmi helyzetet és irányítja a fogadást-

kibocsátást, amelyből a térfigyelő kamerák szükségességére lehetett következtetni. A másodfokú bíróság mindezek alapján nem vont le okszerűtlen következtetést arra, hogy a felperesi átalakítás – így a tűzjelző bővítése, a porterhelés, a kamerák és a chip-olvasó leszerelése – akadályozta a parkolórendszer üzemszerű működésének biztosítását, amit nem lehetett az alperes terhére róni.

[76] A 2016. szeptember 1-jét követő időszak tekintetében a felülvizsgálati kérelemben a felperesek a másodfokú bíróságnak a feleket terhelő együttműködési kötelezettség megsértésére vonatkozó jogi következtetéseit kifogásolták. A megsértett jogszabályhely felhívása nélkül azonban ebben a részében nem felelt meg a felülvizsgálati kérelmük a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében rögzített tartalmi követelményeknek, ezért érdemben nem volt vizsgálható. E jogszabály értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezeknek az együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályi helyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együtt alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteit [1/2016. (II. 15.) PK vélemény].

[77] Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben a Kúria nem találta jogellenesnek a bizonyítás eredményének mérlegelését. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a parkoló üzemszerű használatának nem az alperes terhére róható hibás teljesítés volt az akadálya, és a felperesek nem mentesülhetnek a parkolóhelyek vonatkozásában a bérfizetés alól.

[78] A viszontkeresettel összefüggésben a felperesek a felülvizsgálati kérelmüket egyrészt arra alapították, hogy a másodfokú eljárás során az alperes új viszontkeresetet terjesztett elő, amelynek elbírálásával a másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 247. § (1) bekezdését. A Kúria a perben előterjesztett viszontkeresetek eljárásjogi megítélését illetően egyetért a másodfokú bíróság 16.Gf.40.121/2020/20. számú végzésében foglaltakkal. A felülvizsgálat tárgyát képező elbírált viszontkereset a régi Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontjának felelt meg. A joghatályos viszontkereset-kiterjesztés a megismételt másodfokú eljárásban történt. A jogsértő jogerős közbenső ítélettel elrendelt új elsőfokú eljárásban megtett perbeli cselekményekhez joghatás nem fűződik. Nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy az alperes a megismételt másodfokú eljárásban a követelését a per tartama alatt esedékessé vált részletekre is kiterjessze. A per folyamán esedékessé vált részletek a folyamatban lévő perben időbeli korlát nélkül érvényesíthetők voltak, amely nem jelentette a viszontkereset megváltoztatását. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárási szabálysértés hiányában nem volt ok a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására. A felperesek ugyanakkor a felülvizsgálati kérelemben más petitumot nem terjesztettek elő. A késedelmi kötbérigénnyel és a viszontkereset összecszerűségével kapcsolatos hivatkozásaik érdemben nem voltak elbírálhatók, mert megalapozottságuk a viszontkereset elutasítására, illetve a viszontkereset alapján megítélt összeg csökkentésére adhatna alapot, amit a felülvizsgálati kérelemben a felperesek nem

kértek. A viszontkeresetet csak a másodlagos felülvizsgálati kérelem érintette, az előbbieken kifejtettek szerint azonban nem volt ok új eljárás elrendelésére.

[79] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat a jogerős ítélet nem sérti, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[80] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése, 82. § (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az alperes ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét. A Kúria az ügyvédi munkadíjat a kifejtett tevékenység idő- és munkaigényével arányban állóan állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján áfával együtt 1.905.000 forintban. A felperesek az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint megfizetett 3.500.000 forint felülvizsgálati illeték visszatérítését kérhetik az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az illetékes állami adóhatóságtól.

[81] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. június 17.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró