

A Fővárosi Ítéltábla dr. Derbák Attila ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Kulik Hilda ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. április 19. napján kelt 18.G.40.937/2010/15. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.000.000,- (Egymillió) Ft + áfa másodfokú költséget, fizessen meg továbbá az államnak az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes jogelődje mint bérbeadó és a perben nem álló ... Bútor (későbbi nevén: K. Bútor) Kft. 2003. április 29. napján határozott időre szóló bérleti szerződést kötöttek egymással a B. /12 hrsz. alatt nyilvántartott, a B., szám alatti ingatlanban lévő, a bérbeadó által építendő és 2003. október 10. napján átadandó bútoráruházt tekintetében. A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg az alperes készfizető kezességvállaló nyilatkozatot tett a bérleti szerződés 20.3. cikkére hivatkozással a bérlő bérleti szerződésben vállalat kötelezettségeinek biztosítékeként, a bérleti szerződésben meghatározott hat havi, bruttó fix összegű bérleti díj és bruttó

szolgáltatási díj tekintetében. Vállalta, hogy amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó által követelt összeget vagy összegeket első felszólításra, banki átutalással az általa megjelölt bank bankszámlájára átutalja.

2004. évben a bérleti szerződés felei között vitássá vált a bérleti díjra vonatkozó egyes rendelkezések értelmezése. Ezzel összefüggésben a bérlő 38.194.315,-Ft bérleti díjra vonatkozó számla kiegyenlítését megtagadta. A bérleti szerződés választott bírósági kikötése alapján a fenti összeg megfizetése iránt indított perben az MKIK mellett szervezett Választottbíróság a VB/06159. számú ítéletében kötelezte a bérlőt a fenti összegű bérleti díj és járulékai megfizetésére. A Fővárosi Bíróság a választottbírósági ítélet érvénytelenítése iránti perben a bérlő keresetét a 15.G.41.730/2006/12. számú ítéletével elutasította.

A felperes a 2007. június 29-én kelt nyilatkozatával 2007. július 31-i hatállyal bérleti díj nem fizetésre hivatkozással felmondta a bérleti szerződést és felszólította a bérlőt a bérlemény 2007. augusztus 1. napján történő birtokba adására. Figyelemmel arra, hogy a bérlő a felmondás jogszerűségét vitatta, jelen per felperese a bérlővel szemben újabb pert kezdeményezett a választottbíróság előtt. A Választottbíróság a VB/07063. számú ítéletében kötelezte a bérlőt, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek bérleti díj címén 166.801.208,-Ft-ot és az ítéletben meghatározott részösszegek után évi 20 %-os kamatot, kötelezte továbbá a bérlemény kiürítésére és 90 napon belül történő átadására a felperes részére. Határozata indokolásában rögzítette, hogy a bérlő az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségeiben marasztalását kérte. Egyebek mellett arra is hivatkozott, hogy a felek a bérleti szerződést akkor kötötték meg, amikor az építési munkák még javában folytak, a valós körülményekkel ezért nem lehetett maradéktalanul tisztában, a felperes pedig a tényeket megtévesztő módon ismertette vele. A bérlemény birtokbavételekor hiányosságokat tapasztalt, az ingatlan nem volt első osztályú, jelentősen túlértékelt volt és legnagyobb terjedelmében csupán raktározásra volt alkalmas. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a bérlemény nem első osztályú kereskedelmi üzletközpont, ezért szavatossági igény keretében kérte a bérleti díj 5,-EUR/m² összegre történő leszállítását. Állításai alátámasztására csatolta a Igazságügyi Mérnökszakértői Iroda szakvéleményét és annak kiegészítését. A Választottbíróság a viszontkeresetet nem találta megalapozottnak. Megállapította, hogy a bérlő a szakvéleménnyel kívánta alátámasztani, hogy a bérlemény nem felel meg a szerződés 12.1. pontja szerinti első osztályú kereskedelmi központ követelményeinek, ezért a bérleti díj mértéke aránytalanul magas. A Választottbíróság ezt az érvelést nem tudta elfogadni, tekintettel arra, hogy a szerződésben a felek nem határozták meg, hogy mit értenek az „első osztályú kereskedelmi üzletközpont” meghatározáson és - amint ez a szakértői

vélemény alapján megállapítható - ilyen általánosan elfogadott definíció nem is létezik. Egyébként a szerződés vonatkozó pontja a bérlő alperesre rója azt a kötelezettséget, hogy az épületet köteles oly módon működtetni, amely az első osztályú kereskedelmi üzletközpont kategóriájának megfelel. Ha tehát a felek meghatározták volna, hogy milyen kritériumai vannak az első osztályú üzletközpont meghatározásnak, az e szintnek megfelelő működés biztosítása a szerződés értelmében a bérlő, és nem a felperes kötelezettsége. Rögzítette a Választottbíróság azt is, hogy a per adatai alapján megállapítható volt, hogy a bérlő a szerződés megkötésekor tudatában volt annak, hogy hol helyezkedik el az ingatlan és milyen az alaprajza.

A Fővárosi Bíróság a 2009. január 23. napján kelt 15.G.41.076/2008/7. számú ítéletével a bérlő által indított, a Választottbíróság VB/07063. számú ítéletének érvénytelenítése iránt benyújtott kereseti kérelmet elutasította.

A Fővárosi Bíróság a 9.Fpk.01-08-0055684. számú, 2009. április 2. napján közzétett végzésével elrendelte a bérlő felszámolását.

A felperes 2009. május 26. napján az első választottbírósági ítélet alapján 60.000.000,-Ft, a második választottbírósági ítélet alapján 166.801.208,-Ft tőke és járuléakai tekintetében jelentett be hitelezői igényt. A felszámoló a határidőben érkezett hitelezői igény alapján tájékoztatta a felperest, hogy azt vitatott hitelezői igényként tartja nyilván, melyet a folyamatban lévő perek kimenetelének függvényében fog visszaigazolni vagy elutasítani. Az alperes a felszámolási eljárásban határidőn túl, de egy éven belül hitelezői igényt jelentett be 41.527.571,-Ft tekintetében, amelyet a felszámoló nyilvántartásba vett.

A felperes a 2007. június 15. napján kelt levelében felszólította az alperest készfizető kezessége alapján 89.226.159,-Ft megfizetésére. Az alperes a teljesítést visszautasította.

A felperes a Fővárosi Bírósághoz 2007. szeptember 20. napján benyújtott keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest az ingatlan használat első hat hónapjára megállapított bérleti díj alapján kiszámlázott 65.262.730,-Ft fix bérleti díj és 4.078.921,-Ft szolgáltatási díj, összesen 69.341.651,-Ft és ennek 2007. szeptember 1. napjától számított késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére. Követelése jogalapjaként a Ptk. 272. § (1) bekezdését, 273. § (1) és (2) bekezdéseit, valamint 274. § (2) bekezdés a) pontját jelölte meg. Az összegszerűséget a keresetlevél F/5. szám alatti mellékletében mutatta ki és előadta, hogy a Választottbíróság előtti második eljárásban a bérlő a 2007. szeptember 4-i tárgyaláson elismerte, hogy egyetlen számlát sem rendezett.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását, illetve a per tárgyalásának felfüggesztését kérte több, általa

megjelölt, folyamatban lévő peres eljárás jogerős befejezéséig. Ezek között szerepelt a K..... Bútor Kft. által a jelen per felperese mint I. rendű alperes és a S. Magyarországi Ingatlan Kft. mint II. rendű alperesek ellen a S. R. II. Ingatlan Kft. törzstőkéjének 100 %-át kitevő üzletrész átruházási szerződés semmisségének megállapítása iránt indított per is, arra hivatkozással, hogy amennyiben abban a perben a bérlő keresete eredményre vezet, úgy a semmisség okán jelen per felperese nem léphet tulajdonosi pozícióba, így a bérleti díj sem illeti meg. Ennek folytán a kezes alperessel szemben sem érvényesítheti jelen perben az igényét.

Érdemi védekezése szerint a Ptk. 273. § (1) bekezdése értelmében a kezes kötelezettsége ahhoz a kötelezettséghez igazodik, amelyért kezességet vállalt, érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben. Erre alapítva előadta, hogy a felperes a Ptk. 305. §-a alapján hibásan teljesített, mivel a bérlemény nem felelt meg a bérleti szerződésben megfogalmazott, az első osztályú kereskedelmi üzletközponttal szemben támasztott követelményeknek. Ennek alátámasztásaként a perben csatolta a választottbírószági eljárásban a bérlő által benyújtott, S. T. igazságügyi mérnökszakértő alap- és kiegészítő szakvéleményét. Arra az esetre, ha a bíróság nem utasítaná el a keresetet, másodlagosan kérte, hogy a felperesi hibás teljesítés miatt és a szakvélemény alapján 5.882.250,-Ft/hó + áfa összegű bérleti díjat meghaladó rész tekintetében utasítsa el a bíróság a felperes keresetét. Ellenkérelmének összegszerűségét a 2010. december 11. napján benyújtott 4. sorszámú beadványában dolgozta ki, melyben egyebek mellett arra is hivatkozott, hogy a bérlemény teljes területe a bérleti szerződésben szereplő 4311 m²-rel szemben valójában csak 4171,46 m², melyet a választottbírószági eljárásban csatolt szakvélemény 28. és 29. oldala alátámaszt. Ezen túlmenően pedig a bérleti díj csökkentését azért látta indokoltnak, hogy az így számított alapterületnek összesen 24,55 %-a minősül első kategóriás eladótérnek, ezért eltúlzott a bérleti szerződésben kikötött bérleti díj. Hangsúlyozta, hogy a korábbi perekben a bérlő a szakvélemény alapján csak arra hivatkozott, hogy a bérlemény nem felel meg az első osztályú üzletközponttal szemben támasztott követelményeknek, ettől eltérően azonban jelen perben a kezes szavatossági kifogása a területi különbségre és minőségi kifogás alapján előterjesztett díjleszállításra vonatkozik.

A Ptk. 276. § (2) bekezdése alapján is kérte a kereset elutasítását, mert az alperes számára az adóssal szemben a felperes hibájából behajthatatlanná vált a követelés. E körben szintén a szakvéleményre hivatkozott, amely szerint a bérleti díj a tisztességes gazdálkodás keretein túlnőtt, és emiatt lehetetlenült el gazdaságilag a bérlő, így teljesítése esetére az alperes mint kezes számára is behajthatatlanná vált az átszálló követelés. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a felperes saját maga nyilatkozta a perben, hogy a jelen keresettel érvényesíteni kívánt követelést hitelezői igényként nem jelentette be az adóssal szembeni felszámolási eljárásban.

Végül összecszerűségében is vitatta a keresetet, kérte annak kimutatását a felperes részéről, hogy az adóssal szembeni végrehajtási eljárásban milyen összeg folyt be, és azt, illetve a bérleti szerződésben rögzítettek szerint nála lévő 44.540.195,-Ft bérleti kauciót a felperes hogyan számolta el.

Az elsőfokú bíróság a folyamatban lévő perekre tekintettel az eljárást többször is felfüggesztette, majd beszerezte az időközben jogerősen lezárt perekben született ítéleteket, illetve iratokat, és a lefolytatott bizonyítási eljárást követően a 2011. április 19. napján kelt ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt 69.341.651,-Ft-ot, valamint ezen összeg után 2007. október 1-től a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatot, valamint 3.750.000,-Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A felperes keresetét a kamatfizetés kezdő időpontjától eltekintve megalapozottnak találta.

Megállapította, hogy a még folyamatban lévő, a felperes és a S. Magyarország Ingatlan Kft. között a S. R. II. Ingatlan Kft. törzstőkéjének 100 %-át kitevő üzletrész átruházási szerződés semmisségének megállapítása iránt indított per nem előkérdése jelen perben hozott döntésnek, figyelemmel arra, hogy a bérbeadó jogutódja a jelen per felperese, amely a perbeli aktív legitimáció tekintetében elégséges.

Rögzítette, hogy a felperes megfelelően előadta és alátámasztotta azt, hogy a befolyt összegeket hogyan számolta el, amelyekkel szemben hivatkozott a VB/07063. számú jogerős és végrehajtható választottbíróági ítélet rendelkező részében rögzített, bérleti terhelő fizetési kötelezettség összegére, amelyre teljesítés semmilyen formában nem történt. Rögzítette az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában azt is, hogy a jelen perben érvényesíteni kívánt követelését hitelezői igényként a felperes a felszámolási eljárásban a bérlettel szemben nem jelentette be, arra tekintettel, hogy a végrehajtási eljárás során korábban nyilvánvalóvá vált, hogy a végrehajtott követelésrész az adós legutolsó vagyonelemeire volt sikeres, és az adósnak ezt meghaladó vagyona nincs. Felmutatta a felszámolási eljárásban készített közbeső mérleget a hitelezői igények és az adós vagyonának igazolására.

Mindezek alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a bérleti szerződés alapján a felperes keresettel érvényesített követelése az alperessel szemben fennáll.

Az alperes Ptk. 273. § (1) bekezdése alapján előterjesztett kifogásaival kapcsolatosan megállapította, hogy a felperesi hibás teljesítésre alapítottan szavatossági kifogást a kezes már nem érvényesíthet, mivel a bérlet mint kötelezett

érvénytelenségi, illetve szavatossági kifogását a választottbírói szerződés alapján eljáró Választottbíró az ítéleteiben már elbírálta és az ítélet anyagi jogereje alapján a jogosulttal szemben kifogásokat már sem a kötelezett, sem a kezes nem érvényesíthet. A választottbírói ítéletek anyagi jogereje kizárja az elbíralt viszontkeresetre, érvénytelenségi kifogásra is tekintettel, hogy az alperes a Ptk. 276. § (2) bekezdése alapján a kikötött bérleti díj összegére figyelemmel szabaduljon fel a kezesség alól.

A Ptk. 276. § (2) bekezdése alapján a behajthatatlanságot eredményező felróható jogosulti magatartás kizárólag az (1) bekezdés szerint a kezesre átszálló követelés kötelezettel szembeni behajthatatlansága vonatkozásában vizsgálható, így a behajthatatlanságot eredményező felróható jogosulti magatartás vizsgálata nem jelentheti a követelés keletkezéséhez vezető jogosulti magatartás vizsgálatát.

A Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (VII.30.) számú Polgári jogegységi határozata rendelkezéseinek alapján rögzítette, hogy kizárólag abból a szempontból lehet jelentősége annak, hogy a jogosult bejelentette-e az igényét a felszámolási eljárásban, hogy ezáltal megghiúsította-e a készfizető kezesnek a főkötelezettel szemben fennálló megtérítési igényét. Ezt követően rögzítette, hogy a felperes 2007. június 15. napján felszólította az alperest a kezesi kötelezettsége teljesítésére, majd a pert ennek eredménytelenségét követően szeptember 20. napján megindította, ugyanakkor a kötelezettel szemben a felszámolási kérelmet 2008. szeptember 20. napján terjesztette elő, amelyből látszik, hogy a jogvesztést az alperes saját szerződésszerű magatartásával, a jogosult követelésének teljesítésével elháríthatta volna.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárás lefolytatására és újabb ítélet hozatalára történő utasítását, harmadlagosan a tárgyalás felfüggesztését kérte az üzletrész átruházás semmisségének megállapítása iránti perben hozott felülvizsgálati döntés meghozataláig. E fellebbezési kérelme kapcsán előadta, hogy a Fővárosi Ítéltábla az ügyben 14.Gf.40.015/2011/5. szám alatt jogerős ítéletet hozott, melyben helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetet elutasító döntését, azonban a jogerős ítélettel szemben a K. Bútor Kft. 2011. június 20. napján felülvizsgálati kérelmet nyújtott be. Felfüggesztés iránti kérelmét azzal indokolta, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy nem előkérdése a másik perben hozandó döntés jelen perbeli jogvita elbírálásának.

Az ítélet megváltoztatására irányuló elsődleges fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az érvénytelenségi, illetve szavatossági kifogásokat a Választottbíró a bérbeadó és

a bérlő között folyamatban volt perben már elbírálta és ítélete anyagi jogereje alapján azokat a kezes jelen perben már nem érvényesítheti. Ezzel szemben álláspontja szerint a felperes megszegte a bérleti szerződést, mert a Ptk. 305. §-a alapján hibásan teljesített a bérlemény kivitelezése során. Ezt megfelelően igazolja a mérnök szakértői vélemény, amely a korábbi perek során ebből a szempontból nem került elbírálásra. Tévedett az elsőfokú bíróság a jogszabály értelmezésében akkor, amikor arra a tényre tekintettel, hogy a felperes nem jelentette be a hitelezői igényét a főkötelezett elleni felszámolási eljárásban, nem utasította el a keresetet a Ptk. 276. § (2) bekezdése alapján. Ezáltal ugyanis lemondott egy olyan jogról, amely alapján a kezes - teljesítése esetén - a felszámolási eljárás során kielégítést kaphatott volna, melyre viszont így esélye sem maradt.

A másodlagos, hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelme kapcsán bizonyítási indítványt terjesztett elő, igazságügyi szakértő kirendelését kérte annak megállapítása érdekében, hogy ténylegesen mekkora volt a főkötelezett által bérelt terület nagysága és ebből az épület adottságainál fogva mekkora rész tekinthető bútorkereskedelmi szaküzletnek, illetve mekkora raktárnak, és a bérlemény egészére meghatározott fix bérleti díj arányban állt-e más, hasonló kialakítású és adottságú ingatlanra érvényesíthető bérleti díjjal, továbbá a tíz éves határozott idejű szerződésben a bérleményre meghatározott fix bérleti díj hozamelvárása arányban állt-e a bérlemény bekerülési értékével. Hivatkozott a Ptk. 201. § (1) bekezdésében foglalt feltűnő aránytalanság miatti megtámadhatóságra, illetve a Ptk. 5. §-ában írt joggal való visszaélés szabályára és előadta, hogy a magánszakvélemény is megerősíti, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményeibe, valamint a jóerkölcsbe ütköznek azon bérleti szerződéses kikötések, amelyek eredményeként a tisztességes gazdálkodás keretein túlnőve a felperes olyan extraprofitot kívánt a bérbevevőre áthárítani, amelyet a bérlő az üzleti életben alkalmazott tisztességes piaci nyereség elvén bútorforgalmazási tevékenységgel realizálni, illetve áthárítani nem tudott.

A szakértői kirendeléssel kapcsolatban vitatta azt a felperesi állítást, hogy az átépítés miatt a terület már nem lenne felmérhető, mivel az épület csak részlegesen került átépítésre, ezért a kirendelt szakértő rekonstruálni tudja a helyzetet. Hivatkozott továbbá a felperes jogelődje és a bérlő közti üzemeltetési és karbantartási megállapodás 1. pontjára, amely kifejezetten a tulajdonos garanciáját tartalmazza arra nézve, hogy az ingatlan megfelel az első osztályú kereskedelmi ingatlanokra vonatkozó elvárásoknak. Ez ellentmond a bérleti szerződés 12.1. pontjának, amelyre a Választottbíróság azon álláspontját alapította, hogy az első osztályú kereskedelmi üzletközpont kategóriájának való megfeleltetés a bérlő feladata volt.

A Ptk. 5. §-a, 200. § (2) bekezdése és 201. § rendelkezései alapján kérte annak megállapítását, hogy jóerkölcsbe ütközés miatt semmis a bérleti szerződésnek a fix

bérleti díj összegére vonatkozó kikötése, ezért kérte annak leszállítását a szakértő által megállapított reális bérleti díjra és erre tekintettel az elsőfokú ítélet megváltoztatását.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte azzal, hogy az indokolás tévesen tartalmazza, hogy a felperes nem jelentette be a felszámolási eljárásban a jelen per tárgyát képező bérleti díj követelését hitelezői igényként, ami egy téves jegyzőkönyvezés eredménye. Ellenezte a szakértői bizonyítás elrendelését. A területi eltérés vonatkozásában előadta, hogy az alperes által csatolt magánszakvéleményből megállapítható, hogy a területszámítás a tervdokumentáció adatai alapján történt, ugyanakkor a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény még nem állt készen. A bérleti szerződés I. részének 1. cikke a meghatározások körében az épület bruttó alapterületét úgy definiálja, hogy az épület elkészülte után annak a 8.4. pont szerint meghatározott tényleges bruttó alapterületét jelenti. A 8.4. pont szerint „...a felek az átadás jegyzőkönyvében rögzítik az épület bruttó alapterületét”. A 13.2. pont szerint a fix bérleti díjat az épület bruttó alapterületének alapulvételével kell meghatározni. A másodfokú eljárásban 5/F/5. szám alatt csatolta a 2003. október 2-i birtokba adási jegyzőkönyvet, amely rögzíti, hogy az épület bruttó alapterülete 4310,36 m². 5/F/6. szám alatt csatolta az épület végleges használatbavételi engedélyét, amely megállapította, hogy a szakáruház beépített alapterülete 4363 m² bruttó szintterület, tehát több, mint a bérleti szerződésben rögzített, azonban a felek a bérleti szerződésüket ennek megfelelően nem módosították, azaz a felperes ezen jogaival nem élt.

Hivatkozott továbbá arra, hogy egy párhuzamosan folyamatban volt perben becsatolt igazságügyi szakértői vélemény is 4311 m²-ben határozta meg a bérlemény alapterületét.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló jogi következtetéssel marasztalta az alperest a kereset szerint.

Az eljárás felfüggesztésére irányuló fellebbezési kérelem kapcsán rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy az okafoggyottá vált, mivel az üzletrész átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban volt perben időközben a felülvizsgálati eljárás is lezárult. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a 2012. június 21. napján kelt ítéletével a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.015/2011/5. számú ítéletét hatályában fenntartotta.

Az alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló elsődleges fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a választottbíróági ítéletek anyagi jogereje kizárja a kezes jogérvényesítését jelen perben. Hangsúlyozta, hogy míg a Választottbíróóság a főkötelezett viszontkeresete alapján szavatossági, illetve érvénytelenségi kifogást bírált el, jelen perben a kezes hibás teljesítésre és területi eltérésre hivatkozik. A másodfokú eljárásban előterjesztett 6. sorszámú beadványában - új elemként - hivatkozott továbbá a bérleti szerződés fix bérleti díjat megállapító rendelkezése jóerkölsbe ütköző semmisségére is.

E körben elsődlegesen rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a főkötelezett által a Választottbíróóság előtt folyó perben érvényesített szavatossági kifogás érdemben azonos volt az alperes által jelen perben hivatkozott hibás teljesítéssel. A főkötelezett arra alapította a Választottbíróóság előtt a szavatossági igényét és kért bérleszállítást, hogy a bérlemény nem felelt meg az első osztályú kereskedelmi központ követelményeinek, azonban ennek ténybeli alapját abban jelölte meg, hogy legnagyobb terjedelmében csupán raktározásra alkalmas az ingatlan. A Választottbíróóság a VB/07063. számú ítélete indokolásában ezzel összefüggésben rögzítette, hogy a bérlő a bérleti szerződés megkötésekor tudatában volt annak, hogy hol helyezkedik el az ingatlan és milyen az alaprajza.

Jelen perben az alperes a 2009. október 7-én benyújtott 18.G.41.413/2008/10. számú és a 18.G.40.937/2010/4. számú beadványában is fenntartott ellenkérelmében a választottbíróági eljárásban a bérlő által csatolt S. féle alap és kiegészítő szakvéleményre hivatkozással szintén azt állította, hogy a bérlemény nem felelt meg az első osztályú kereskedelmi üzletközponttal támasztott követelményeknek, erre tekintettel a magánszakvéleményben kidolgozottak szerint kérte a bérleti díj leszállításával a kereset részbeni elutasítását. Egyéb hibás teljesítésre, így pl. a rendeltetésszerű használatot akadályozó kivitelezési hibára nem hivatkozott. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy a bérlő mint főkötelezett viszontkeresete folytán a választottbíróági kikötés alapján eljáró Választottbíróóság ítéletében ezt az igényt már elbírálta.

A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, hogy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A fenti törvényi feltételek hiányában is a Ptk. 273. § (1) bekezdésének azon rendelkezéséből azonban, hogy a kezes érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyeket a kötelezett érvényesíthet a jogosulttal szemben, a másodfokú bíróság álláspontja szerint is az következik, hogy amennyiben a jogosult által érvényesített

kifogást az arra hatáskörrel rendelkező bíróság már jogerősen elbírálta és azt megalapozatlannak találta, ugyanazon ténybeli alapon, ugyanezen jog iránt a járulékos kötelezett ezt ismét más bíróság előtt ne tehesse vitássá.

A területi különbség kérdésével - figyelemmel arra, hogy az alperes e körben bizonyítási indítványt terjesztett elő, illetve az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmét a bizonyítás szükségességével indokolta - a másodfokú bíróság később a másodlagos fellebbezési kérelem tárgyalásakor foglalkozik.

Nem találta megalapozottnak a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés Ptk. 276. § (2) bekezdésére vonatkozó hivatkozását sem. E körben az elsőfokú bíróság az 1/2010. (VII.30.) PJE határozat alapján, annak megfelelő értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nem mondott le olyan jogról, ami alapján az alperes a reá átszálló követelésre kielégítést kaphatott volna.

A másodfokú bíróság pontosítja az elsőfokú ítélet 7. oldal utolsó bekezdését akként, hogy az ott rögzített 226.801.208,- Ft tőke és járulékai a bérlővel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban a felperes által bejelentett és vitatott hitelezői igényként nyilvántartott követelés a jelen per alapját képező, a bérlőt terhelő bérleti díj a választottbíróági ítéletek alapján (G.40.937/2010/14/F/2-F/3.). Helytállóan hivatkozott ezért arra a felperes, hogy az ítélet e körben tévesen tartalmazza, hogy a jelen perben érvényesített követelés nem került bejelentésre.

Iratellenes ezért az alperes hivatkozása, hogy a felperes hitelezői igénye bejelentésének elmulasztásával megvalósította a Ptk. 276. § (2) bekezdésében írt tényállást, azaz ezáltal a követelés a jogosult hibájából behajthatatlanná vált.

Az alperes először a másodfokú eljárásban hivatkozott a bérleti szerződés fix bérleti díj összegére vonatkozó kikötésének semmisségére a Ptk. 200. § (2) bekezdése, a Ptk. 5. §-a és 201. § (1) és (2) bekezdései alapján jóerkölcsbe ütközés jogcímén. Figyelemmel arra, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat, illetve, hogy az egységes bírói gyakorlat értelmében a bíróságnak a szerződés nyilvánvaló semmisségét hivatalból - a másodfokú eljárásban is - észlelnie kell, a bíróság érdemben vizsgálta az alperes új hivatkozását. Előrebocsátja azonban e körben, hogy a semmisség megállapítása érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le, és saját észlelése alapján a feleket sem hívhatja fel bizonyítási indítvány előterjesztésére, továbbá, mivel az alperes csak a másodfokú eljárásban terjesztette elő a semmisségi kifogását, a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján e körben új bizonyítékokra már nem hivatkozhat.

Megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztják alá azt az alperesi hivatkozást, hogy a bérleti szerződés hivatkozott

kikötése a jóerkölcsbe ütközik, nyilvánvalóan sérti a társadalom értékítéletét, illetve vált ki erkölcsi rosszallást. E körben hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy egy visszerthes szerződés szükségszerű eleme az ellenszolgáltatás kikötése. Amennyiben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság áll fenn, az a Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében nem semmisségi, hanem a szerződés megtámadására alapot adó ok. Az alperes maga is hivatkozott - a semmisség alátámasztásaként - a Ptk. 201. § (2) bekezdésére. A szerződés megtámadására azonban kifogásként a másodfokú eljárásban már nincs eljárásjogi lehetőség. Önmagában, többlettényállási elem hiányában az, hogy a szerződés az egyik félre nézve hátrányos vagy a szolgáltatások nem állnak értékegyensúlyban, nem eredményezi egy szerződéses kikötés semmisségét. E körben utal arra is a Fővárosi Ítéltábla, hogy lényegében azonos indokolással - azzal, hogy az éles piaci helyzet kihasználásával jutott a felperes a magas bérleti díj kikötése révén aránytalan előnyhöz - állította a főkötelezett a választottbíróági eljárásban előterjesztett viszontkeresetében a szerződés uzsorás jellegét, aminek a Választottbíróóság szintén nem adott helyt. Az alperes jelen eljárásban maga sem állít többet a semmisség alátámasztásaként, csak azt, hogy a bérleti díj aránytalanul magas volt, ami a főkötelezett felszámolásához vezetett. Ugyanakkor a második választottbíróági eljárásban hozott VB/07063. számú ítélet indokolása rögzíti az eljárásban tanúként meghallgatott P. M. tanúvallomását, aki előadta, hogy a szerződés megkötését megelőzően több bérleményt is megnéztek és a legkedvezőbb ajánlatot a felperesi jogelőd adta és a bérleti díj megállapodást alku előzte meg. Hangsúlyozta azt is, hogy annak idején fontos volt a bérlő számára az elővásárlási jog kikötése. A kínálati piac ismeretében, áralku eredményeként megkötött bérleti szerződésben megállapított bérleti díj mértéke nem sérti, sértheti a társadalmi közfelfogást abban az esetben sem, ha utóbb kiderül, hogy a bérlő rosszul mérte fel az üzleti kockázatokat, ami végső soron a felszámolásához vezetett.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az alperes semmisségi kifogását sem találta megalapozottnak.

Végül nem látott alapot a Fővárosi Ítéltábla a területi eltérés alapján további szakértői bizonyítás elrendelésére, sem a másodfokú eljárásban, sem az ítélet hatályon kívül helyezésével megismételt elsőfokú eljárásban.

Rögzíti, hogy a főkötelezett területi eltérésre a korábbi eljárások során nem hivatkozott, így ezzel a kérdéssel a Választottbíróóság sem foglalkozott.

Az alperes a bérleti díj számításakor alapul vett 4311 m²-rel szemben a bérlemény valós alapterületének 4171,46 m² területét szintén a Választottbíróósághoz beterjesztett S. féle szakvéleményre alapította. A jelen eljárásban is becsatolt szakvélemény szerint a szakértő az épület földszintjének nettó alapterületét

3949,76 m²-ben, az emeleti helyiségek nettó alapterületét 221,7 m²-ben, a két szint nettó alapterületét összesen 4171,46 m²-ben, míg a földszinti csarnok bruttó beépített területét 4248,25 m²-ben határozta meg azzal, hogy a bemért épület paraméterek egyike sem egyezik a bérleti szerződésben szereplő 4311 m²-rel (18.G.40.937/2010/10/A/I. szám alatt csatolt alapszakvélemény 28. és 29. oldalai, valamint 6. számú melléklete).

Megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy a szakvélemény nem tartalmazza a két szint együttes bruttó alapterületét, ami - a felperes által a másodfokú eljárásban 5. sorszámú előkészítő iratban helyesen hivatkozottak szerint - a bérleti szerződés I. részének 1. cikkében írt meghatározások, a 8.4. és 13.2. pontok szerint a bérleti díj alapját képezi. Arra is megalapozottan utalt a felperes, hogy a magánszakvéleményből nem állapítható meg egyértelműen, hogy a szakértő a területre vonatkozó megállapítását helyszíni felmérésre vagy a tervdokumentáció adataira alapította. Ezzel szemben a bérlő és a bérbeadó az 5/F/5. alatti jegyzőkönyvben a mellékelt bemérési vázlatra hivatkozással kölcsönösen az épület bruttó alapterületeként 4310,36 m²-t határoztak meg és az 5/F/6. alatti használatbavételi engedély a megvalósulási terv alapján 4363 m² bruttó alapterületre szólt, tehát a felek által meghatározott mértéket meghaladó területet jelölt meg.

Mindezen okirati bizonyítékokkal szemben az alperes által a bérlő megrendelése alapján elkészített - egyébként kismértékű eltérést állító - magánszakvélemény, amely nem is ad számszaki adatot a bérleti szerződésben meghatározott, mindkét szintet magában foglaló bruttó alapterületre, nem alkalmas annak valószínűsítésére sem, hogy a felperes a bérleti díjat hibás terület figyelembevételével határozta meg. Ezért a másodfokú bíróság az alperes bizonyítási indítványának teljesítését mellőzte.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság az alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére; annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel határozta meg figyelemmel a pertárgy értékére és a kifejtett ügyvédi munkára. Az alperes köteles továbbá az államnak megfizetni az illetékfeljegyzési jogára tekintettel feljegyzett 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 16/A. § (1) bekezdése és 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. év szeptember hó 25. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő