

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Eigner Éva ügyvéd (.....) által képviselt felperesnek a dr. Vörös József ügyvéd (.....), illetve a Paulicska Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. december 4-én kelt 25.G.43.173/2015/7. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes (helyesen: alperes), mint tulajdonos, az alperes (helyesen: felperes), mint bérlő 2007. februárjában 2007. március 1-től határozatlan időtartamra bérleti szerződést kötöttek a alatt nyilvántartott, 43.877 m² térmértékű kivett vasútállomás területre, 39.176 m² nagyságú terület bérbe adására annak érdekében, hogy alperes (helyesen: felperes) ott piacot üzemeltessen, illetve azzal kapcsolatos kereskedelmi tevékenységet folytasson.

A bérleti szerződés 5.2. pontja szerint a határozatlan idejű bérleti szerződést bármelyik fél 150 napos felmondási idő betartásával írásban, indokolás nélkül bármikor felmondhatja, felmondható továbbá a szerződés az 5.3. pontban foglaltak szerint.

Az 5.5. pont szerint „a bérlő tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, melynek hatálya a kézbesítéssel (6.17. pont) beáll. A szerződés előírásainak megfelelő felmondás hatályát, érvényességét és jogkövetkezményeit nem érinti, ha azt a bérlő vita tárgyává teszi.”

A 6.7. pont utolsó bekezdése szerint „a bérlő köteles a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül a bérbeadónak átadni közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalását, mely azt tartalmazza, hogy a bérleményt legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján kiürített állapotban visszaadja a bérbeadónak. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit a bérlő viseli, a közjegyzői okirat a szerződés 3. számú melléklete.”

A bérleti szerződés 6.10. pontja tartalmazza, „a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérleményt az állapottrögzítési jegyzőkönyv szerinti, illetve ha azt a bérbeadó elfogadja, a meglévő rendezett állapotban köteles a bérbeadó részére visszaadni. A bérbeadó jogosult írásban követelni az

engedély nélkül létesített épületek, építmények, átalakítások elbontását, illetve a helyreállítást, amennyiben a bérelő ennek nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a munkálatokat a bérelő költségére elvégeztetni. A bérelő a bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le - az állag sérelme nélkül - illetve szállíthatja el, amelyeket nem a bérbeadó adott e szerződés alapján bérelő használatába, hanem bérelő saját költségen helyezett el, vagy szerelt fel a bérlemény területén. A felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor a bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény visszaadáskori állapotát, a bérelő esetleges károkozásait, a bérelőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat. A bérelő kifejezetten kijelenti, hogy általa korábban végzett minden beruházás ellenértékének megtérítéséről lemond és nem lép fel a bérbeadó felé követeléssel az általa végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység eredményeként az ingatlan tulajdonjogára, illetve tulajdoni hányadára vonatkozóan sem, sem ráépítés, sem egyéb jogcímen, arról kifejezetten lemond, továbbá lemond az esetleges anyagi követelésekről is. A bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni az 1.1. pontban megjelölt ingatlan birtokbavételére, jogosult továbbá - amennyiben a bérelő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja vissza - a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére és jogosult a bérelő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalása alapján a kiürítés iránt közvetlen bírósági végrehajtást kérni."

A felperes 2007. március 22-én közjegyzői okiratban kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, a bérleti szerződés lényeges tartalmára, a bérlet tárgyára, a szerződés időtartamára, a szerződés megszűnésének eseteire, a kézbesítésre vonatkozóan, illetve arra is, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén legkésőbb a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelő állapotban a bérbeadó birtokába az állapotrögzítési jegyzőkönyv szerinti, illetve a bérbeadó elfogadása esetén a meglevő rendezett állapotban a mérőóra állások rögzítésével visszaadja. A közjegyzői okirat szerint a birtokba adás úgy történik, hogy a bérelő a bérleményt a bérbeadó által a bérleményben lévő ingóságokra érvényesített - a bérbeadó törvényes zálogjogával terhelt ingóságok kivételével - kiüríti és a bérlemény kulcsait a bérbeadónak átadja. A bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserhelyiségre, kártalanításra nem tarthat igényt. Amennyiben a bérelő a kötelezettségvállalásának nem tesz eleget, a bérleményt nem adja vissza, jogcím nélküli használóvá válik és a jogcím nélküli használat idejére a bérlet megszűnése napját megelőző napon érvényes bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A bérelő tudomásul vette, hogy kötelezettségvállalása alapján közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye, ha kötelezettségteljesítési határideje eredménytelenül telt el.

2013. június 17-én az alperes közjegyzői okirat alapján 150 napos felmondási idővel felmondta a bérleti szerződést, felhívta felperest kötelezettségei teljesítésére, a felmondást tartalmazó közjegyzői okiratot a 2013. június 26-i közjegyzői ténytanúsítvány szerint 2013. június 24-én kézbesítették a felperesnek.

A felperes többször módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés 5.5. pontjában, 6.7. pontjának utolsó bekezdésében és 6.10. pontjában foglalt rendelkezések, illetve a 2007. március 22-i közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozata érvénytelen. A bérleti szerződés 5.5. pontja körében arra hivatkozott, a felmondás akkor is alkalmas joghatás kiváltására, amennyiben azt másik fél a bíróság előtt megtámadja. A szerződés ezen pontjában lemondott a megtámadási határidő megnyílását megelőzően a megtámadási jogáról, amely a régi Ptk. 236.§ (4) bekezdésébe ütközik, ezért a régi Ptk. 200.§ (2) és 234.§ (1) bekezdése szerinti semmis. A 6.7. pont utolsó bekezdése körében előadta, az a pont a helyzete kihasználásával született, a régi Ptk. 5.§-ába ütközik. Az egyoldalú kötelezettségvállaló

nyilatkozat értelmében jogellenes felmondás esetén is végrehajthatóvá válna a kiürítési kötelezettség. A 6.10. pont körében szintén a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére és 234.§ (1) bekezdésére hivatkozott, előadva, több százmilliós bevétele származott a perbeli ingatlan hasznosításából, erre alperesi magatartás miatt nem számíthat, ez jogos érdekeit sérti. Alapvető érdeke, hogy a piac továbbra is működjön, ezt alperes veszélyezteti.

Előadta azt is, a támadott szerződéses rendelkezéseket az alperes csalárd módon építette be, bízott abban, hogy a bérleti szerződésben foglaltakkal ellentétes szóbeli megállapodás fog érvényesülni az esetleges felmondás, a bérlet megszűnése és az elszámolás esetén. Hivatkozott alperes képviselőjében eljáró személlyel kötött háttér-megállapodásra, gazdasági ellehetetlenülésére, a kikötések jóerkölcsbe ütközésére.

Alperes a kereset elutasítását kérte, előadta, 2013. június 17. napján felmondta a szerződést 150 napos felmondási idővel, felszólította a felperest kiürítési kötelezettsége teljesítésére. A szerződés megfelelt a felek akaratának és a jogszabályi előírásoknak, a bérlet fennállta alatt a felperes egyszer sem kifogásolta vagy támadta a bérleti szerződést, a kötelezettségvállaló nyilatkozattal a bérleti szerződés lényeges elemeit megerősítette, felperes magatartása a régi Ptk. 4.§ (4) bekezdésébe ütközik. A szerződés 5.5. pontja csupán deklarálta a felmondás jogkövetkezményét, a megtámadás joga nem volt a felperes elől elzárva. A bérleti szerződés 6.10. pontja csupán azt tartalmazza, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor hogyan kell visszaadni a bérleményt, a vitatott bérleti szerződési pontok kötelezettségvállaló nyilatkozatban történő megerősítése értelmezhető a megtámadás jogáról való lemondásként is. Joggal való visszaélést nem valósított meg, a felperes a felmondást követően is használta az ingatlant.

Az elsőfokú bíróság a 2015. december 4-én kelt 25.G.43.173/2015/7. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 127.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 423.§, 5.§, 200.§, 202.§., 234.§, 236.§, 239/A.§-ai felhívása után megállapította, a bérleti szerződés felperes által sérelmezett 5.5., 6.7. és 6.10. pontjai, illetve a 2007. március 22-i kötelezettségvállaló nyilatkozat nem tartalmaznak olyan rendelkezéseket, melyek értelmében felperes a bérleti szerződés megtámadásának jogáról lemondott. A szerződés nem semmis. A felperes bírósági felhívás ellenére nem bizonyította szerződéskötéskori válságos gazdasági helyzetét és azt sem, hogy alperes a helyzetét kihasználva, aránytalan előnyt kötött ki. E körben értékelhető tényelőadást nem tett, bizonyítási indítványt sem terjesztett elő, így a támadott rendelkezések és a nyilatkozat ezen okból sem érvénytelen. A felperes értékelhető előadást nem tett az általa megvalósított beruházás tényére, volumenére sem, így a szerződés 6.10. pontja szerinti igényekről, a követelésekről való lemondás kapcsán sem állapítható meg feltűnően aránytalan előny az alperes javára. Felperesi hivatkozással ellentétben a bírói út lehetőségét sem zárták ki. Nem bizonyította felperes azt sem, hogy alperes joggyakorlása társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányult volna, az esetleges joggal való visszaélés sem eredményezné a szerződés érvénytelenségét. Alperes a bérleti szerződésben biztosított felmondási joga gyakorlásával a felperes gazdasági működéséhez való jogát nem veszélyeztette. A felperes nem rendelkezik alanyi jogosultsággal arra, hogy a perbeli bérleményben üzemeltessen piacot. Legutolsó előkészítő iratában írtakat a felperes nem bizonyította, a felmondás jogszerűsége a jogvitának nem volt tárgya, a korábbi ügyvezető tanúkénti kihallgatására vonatkozó bizonyítási indítvány elkésztett, azt a bíróság mellőzte. A felperes egyébként még erre vonatkozó előkészítő iratában sem fejtette ki egyértelműen, pontosan az állítólagosan alperessel kötött szóbeli megállapodás lényegét, a jóerkölcsbe ütközés kapcsán sem terjesztett elő bizonyítékot, bizonyítási indítványt.

Mindezek folytán az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (6) bekezdése alapján határozott a perköltség viseléséről.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, elsődlegesen annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte. Előadta, az elsőfokú ítélet megalapozatlan, törvénysértő, az érvénytelenségi okok vizsgálatát az elsőfokú bíróság nem végezte el, bizonyítási indítványának nem tett eleget. A rendelkezésre álló iratokból, a felperesi előadásból is megállapítható a szerződés jóerkölcsbe ütköző jellege, és az, hogy alperesi magatartás a társadalmi rendeltetéssel össze nem férhető célra irányult. Az ingatlan nincs használatban, szeméttelépül szolgál, alperes a bontási tevékenységét megakadályozta, ingóságai zömét nem adta ki, hivatkozásai a terület más célú hasznosításáról hamisak. A felperes által hivatkozott iratok végrehajtási eljárásban, alperes által indítványozott felszámolási eljárásban is bemutatásra kerültek, a hivatkozott tények köztudomásúak és a korábbi felperesi ügyvezető meghallgatása nélkülözhetetlen.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte, előadva, az elsőfokú ítélet jogilag megalapozott. A felperesi kereset és az elsőfokú ítélet ismertetése mellett hivatkozott arra, az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi okokat vizsgálta, ez jogkérdés, az elsőfokú bíróság ebben egyértelműen állást foglalt. Ahol bizonyításra lett volna szükség, ott felperes határidőben bizonyítási indítvánnyal nem élt, a bizonyítatlanság a terhére esik. Az ítélet egyértelműen rögzítette, hogy alperesi felmondás jogszerűsége a jogvitának nem volt tárgya, a felperesi bizonyítási indítvány mellőzése egyrészt ezért történt, másrészt azért, mert a felperes azt elkésetten terjesztette elő. Az elsőfokú bíróság jogszerűen alkalmazta a Pp. 3.§ (4) bekezdésében foglalt jogkövetkezményt, a jóerkölcsbe ütközés ugyancsak bizonyítatlan volt. Az elsőfokú döntés megalapozott.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 5.§ (1) bekezdése szerint a törvény tiltja a joggal való visszaélést.

A (2) bekezdés értelmében joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

A 200.§ (1) bekezdése alapján a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A (2) bekezdés tartalmazza, semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A 202.§ kimondja, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A felperes alperessel a régi Ptk. 423.§-a szerint megkötött bérleti szerződés kereseti kérelemben foglalt pontjai, illetve a 2007. március 22-i közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozata érvénytelensége megállapítását kérte.

A régi Ptk. 234.§ (1) bekezdése alapján a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény

kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Utóbbi jogszabály együtt értelmezendő a Pp. 164.§ (1) bekezdésével, mely szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A (2) bekezdés szerint hivatalbóli bizonyítást a bíróság akkor rendelhet el, ha a törvény megengedi.

A fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, a kereseti kérelem tényállási alapjait illetően a felperes részint egyáltalán nem szolgáltatott bizonyítékokat, másrészt pedig késedelmesen tette meg - a Pp. 141.§ (2) bekezdésének nem megfelelően - bizonyítási indítványát. Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy még ezen késedelmes bizonyítási indítvány sem konkrét, csupán egy állítólagos szóbeli megállapodásra utal határozott tartalmi megjelölés, leírás nélkül. A felperesi előadás egy része pedig a jelen perben nem releváns, a felmondásra, a szerződés megszűnésének körülményeire vonatkozott, így figyelembe veendő nem volt.

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

A Pp. 78.§ (1) bekezdése, illetve 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára fellebbezési perköltség, azaz a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére, melynél a Fővárosi Ítéltábla jelentős mérséklést alkalmazott a ténylegesen kifejtett jogi képviselési munkára figyelemmel.

Budapest, 2016. november 30. napján

. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
k.

előadó bíró

Dr. Szunyogh Zsófia s.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana

tisztviselő