

A Fővárosi Ítéltábla a Kerekes és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Ölveczky István ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a Dr. Rábai Zsolt Ügyvédi Iroda (**I. és II. r. alperesi képviselő címe**, ügyintéző: Dr. Rábai Zsolt ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. r. alperes címe**) I. rendű és a **II. r. alperes neve (II. r. alperes címe)** II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2019. február 13-án kelt 9.G...../2018/24. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

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

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 15.000 (tizenötezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 24.000 (huszonnégyezer) forint meg nem fizetett fellebbezési illetéket.

A fennmaradó 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint az I. rendű alperes mint bérbeadó, zálogkötelezett, a II. rendű alperes mint ingatlanközvetítő és a felperes mint bérlő, tartós bérlő, zálogjogosult 2014. április 23. napján „Kétoldalú kötelezettségvállalás” megnevezéssel szerződést kötöttek. A szerződést **H.V. közjegyző ...** ügyszámon közjegyzői okiratba foglalta. Ezen okiratban a felperes és az I. rendű alperes kijelentették, hogy közöttük 2014. április 2. napján, magánokiratba foglaltan határozott idejű, 180 hónapra szóló bérleti szerződés jött létre a hrsz. alatt nyilvántartott és a természetben ... szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 659 m2 területű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadára, amely szerződés a közjegyzői okirat 1. számú mellékletét képezi. A közjegyzői okiratban a felek megerősítették a bérleti szerződésben vállalt főbb kötelezettségeiket, valamint további vállalásokat rögzítettek.

A közjegyzői okiratban a felperes Ingatlankezelési Díj megfizetésére vállalt kötelezettséget. Az okirat szerint az Ingatlankezelési Díj havonta: 14.860,- forint.

A közjegyzői okiratban rögzítették továbbá a bérleti szerződés felmondása kapcsán az alábbiakat: „A felmondás alapjául szolgáló kötelezettség teljesítésére vonatkozó felhívás bérlő részére történő elküldését, a felhívás bérlő általi átvételét, a felmondás tartalmát, és a felmondási idő lejártát a Bérbeadó közjegyzői tanúsítvánnyal igazoltatja.”

A felperes a Hatvani Járásbíróság előtt 1.P.../2016. számon indult, majd az Egri Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.166/2017/4. számú, részben hatályon kívül helyező részítélete folytán

megismételt újabb eljárásban módosított keresetének még el nem bírált részében a 2014. április 23. napján **H.V.** közjegyző előtt ... számon készült közjegyzői okirat alábbi kikötései semmisségének megállapítását kérte:

A 3. oldal 1. fejezet utolsó előtti bekezdése: „Az ingatlankezelési díj havonta 14.860,- Ft.”

Továbbá a 8. oldal 1. fejezet utolsó mondata: „A felmondás alapjául szolgáló kötelezettség teljesítésére vonatkozó felhívás bérelő részére történő elküldését, a felhívás bérelő általi átvételét, a felmondás tartalmát és a felmondási idő lejárata a bérbeadó közjegyzői tanúsítvánnyal igazoltatja.”

Kérte az alperesek perköltségben marasztalását.

A közjegyzői tanúsítvány körében hivatkozott arra, hogy fogyasztónak minősül. A kikötés tisztességtelen, mert nem tájékoztatták őt, hogy nem a kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján, hanem a bérbeadó egyoldalú nyilatkozata alapján, jogorvoslati lehetőség nélkül végrehajtási záradék állítható ki vele szemben. Hivatkozott a Ptk. 6:102. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:104. § (1) bekezdés a), b), c), d), e), i), j) pontjaiban foglaltakra. Előadta, hogy a rendelkezés a bérbeadót egyoldalúan jogosítja a szerződés értelmezésére, a teljesítés (megfelelőségének) értékelésére, akadályozza a fogyasztó jogérvényesítését, és a bizonyítási terhet a hátrányára megfordítja.

A kikötés semmis a Ptk. 6:95. §-a alapján, mivel az a Vht. 23/C. § (1) bekezdésének a megkerülésére irányul, a kötelezett kötelezettségvállalása nélkül is lehetővé téve a közvetlen végrehajtást, megkerülve a bírósági eljárást.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

A felmondás közjegyzői okiratba foglalásának előírása kapcsán hivatkozott arra, hogy a Vht. 23/C. § (1) bekezdés a) pontja a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló, vagy egyoldalú kötelezettségvállalás záradékolására vonatkozik, míg a közjegyzői okirat 2. oldalán a kétoldalú kötelezettségvállalásról rendelkezik, amely magában foglalja a kötelezett felperes kötelezettségvállalását is, így e körben az érvelés alogikus. A támadott rendelkezés nem zárja el a felperest a szerződés értékelése és értelmezése elől. A szerződés felmondhatóságának szabályozása a helyiség és lakásbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. tv., valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek lényegi átvételével történt. Nincs korlátlan jogosultsága a szerződést felmondani, csakis a meghatározott esetekben; a felperes hasonló jogait a szerződés hivatkozott rendelkezései biztosítják. A bizonyítási terhet a Vht. 41. §-ában foglaltak írják elő.

A II. rendű alperes a perben hatályos nyilatkozatot nem tett.

Az első fokon eljáró Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) 2019. február 13-án kelt 9.G...../2018/24. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperesek között 2014. április 23. napján létrejött és **H.V.** közjegyző által ... ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt szerződés 3. oldalának azon rendelkezése, amely szerint: „Az Ingatlankezelési Díj havonta: 14.860 Ft, azaz tizennégyezer-nyolcszázhatvan forint”, tisztességtelen szerződési feltétel, ezért semmis. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket egyetemlegesen 18.000 forint le nem rótt eljárási illeték, a felperest 9.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére az államnak, míg a fennmaradó 9.000 forint eljárási illetéket az állam viseli. Akként rendelkezett, hogy a peres felek a költségeiket a fentieket meghaladóan maguk viselik.

Az irányadó szabályozás felhívása után megállapította, hogy a felperes a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 3. pontja szerinti fogyasztó és az alperesek a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 4. pontja szerinti vállalkozások; köztük a Ptk. 6:342. §-a szerinti lakásbérleti szerződés jött létre.

A kereset ingatlankezelési díjra vonatkozó részét megalapozottnak találta.

A közjegyzői okirat 8. oldal 1. fejezetének utolsó mondata körében előterjesztett keresetet vizsgálva kifejtette, hogy a felperes alogikusan hivatkozott a Ptk. 6:104. § (1) bekezdésének a) pontjában

foglaltakra, ugyanis e szerződéses rendelkezés senkinek nem biztosít lehetőséget a szerződés értelmezésére, így az alpereseknek sem. Alaptalanul hivatkozott a b) pontra is, mivel a támadott kikötés a vállalkozások saját szolgáltatása teljesítésének szerződésszerűsége megállapítására rendelkezést nem tartalmaz; szintén nem tartalmaz kikötést a szerződés nem teljesítése esetére, amely a c) pont alapján fennálló tisztességtelenséget megalapozhatná. A szerződéstől való elállást, vagy a szerződés felmondását, a felmondási jog korlátozását sem szabályozza a rendelkezés semmilyen módon, hanem a felmondás elküldéséről, bérlo általi átvételéről, tartalmának és a felmondási idő lejártának tanúsításáról rendelkezik, így a d) pont szerinti tisztességtelenség sem áll fenn. Az e) pontra történt hivatkozás sem alapos, ugyanis a kikötés a szolgáltatás visszaköveteléséről, szerződésszegésről semmilyen rendelkezést nem tartalmaz. A szerződéses rendelkezés nem korlátozza a fogyasztó peres, vagy más jogi úton történő igényérvényesítési lehetőségeit. A rendelkezés célja a szerződés felmondása esetére végrehajtási záradék kiállíthatóságának biztosítása, ugyanakkor a végrehajtási záradék kiállítására a bírósági végrehajtásról szóló a Vht. 23/C. § (1) bekezdése alapján kerülhet sor, azaz nem a szerződéses rendelkezés az, ami korlátozza a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségeit. A végrehajtási záradék kiállítására nem azért kerülhet sor, mert a perbeli szerződéses rendelkezés a fogyasztó peres igényérvényesítési lehetőségeit korlátozná, hanem azért, mert a Vht. 23/C. § (1) bekezdésének megfelelő okiratok esetében ezt a végrehajtás szabályai lehetővé teszik. A felperes alaptalanul hivatkozott továbbá a j) pontra, ugyanis a perbeli szerződéses rendelkezés nem a fogyasztó vagy a vállalkozás bizonyítási terhére van kihatással, hanem követelményt támaszt a vállalkozással szemben a felmondás elküldésének, a bérlo általi átvételének, a felmondás tartalmának és a felmondási idő lejártának igazolására. A vállalkozás számára a szerződésben megjelölt kötelezettség pedig nem állhat összefüggésben a bizonyítási teherrel.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezésével szemben a felperes fellebbezett. Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet fellebbezett része megváltoztatását és a teljes keresetének történő helyt adást, valamint az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet kereseti kérelmet elutasító részének hatályon kívül helyezését és e körben az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat meghozatalára utasítását kérte. Fellebbezésében nem támadta az elsőfokú ítélet kereseti kérelmének helyt adó rendelkezéseit.

Előadta, hogy a közjegyzői tanúsítványra vonatkozó rendelkezések alapján az I. rendű alperes bírósági eljárás nélkül dönthet a közvetlen végrehajtásról, mégpedig saját mérlegelési körében. Az alperes értékelésén múlik, hogy a felek a szerződést hogyan teljesítették, ezáltal magának vindikálja a szerződés értelmezésének jogát is. Ezzel szemben neki kell bizonyítania, ha a felmondás körülményei nem állnak fenn, vagy az alperes a szerződés helytelen értelmezése folytán jut arra a következtetésre, hogy az alperes (helyesen: a felperes) teljesítése nem szerződésszerű, „továbbá a teljesítések nem felelnek meg a valóságnak”. A perben figyelmen kívül maradt a fogyasztói státusza és az ebből adódó speciális védelem. A tisztességtelenség körében elmaradt a szerződés körülményeinek körültekintő vizsgálata; annak vizsgálata, hogy megfelelően felhívták-e a figyelmet arra, hogy nem a kötelezettségvállaló nyilatkozatban foglalt lejárat határidő elmulasztása, hanem az alperes egyoldalú nyilatkozata alapozza meg a közvetlen végrehajtás lehetőségét.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet annak helyes indokai alapján történő helybenhagyását és a másodfokú perköltsége megfizetését kérte.

A II. rendű alperes a perben jogi képviselőt nem bízott meg, fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt nem sértett, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok, így a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletét a perindításkor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban még alkalmazandó a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (3) bekezdése alapján, a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényállást feltárta; az így feltárt tényekből megfelelő jogi következtetést vont le. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet indokaival teljes mértékben egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakra mutat rá.

Nem helytálló a fellebbezés azon hivatkozása, amely szerint az elsőfokú bíróság döntésénél nem vette figyelembe, hogy a felperes a szerződésben fogyasztónak minősül és megilleti az ebből eredő speciális védelem.

Ezzel szemben megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a felperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1 § (1) bekezdés 3. pontja szerinti fogyasztónak minősítette, és így alkalmazhatónak találta a perbeli szerződésre a Ptk. 6:104. § (1) bekezdésében felsorolt, a tisztességtelenség megállapíthatóságára vonatkozó kritériumokat.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. § (1) bekezdés e) pontja szerint a közjegyző tanúsítványt állít ki a nyilatkozat vagy értesítés közléséről, a g) pontja értelmében egyéb jogi jelentőségű tényről.

A Pp. 195. § (1) bekezdése értelmében az olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a megszabott alakban állított ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját.

A közjegyzői okirat 8. oldal 1. fejezetének a keresetben támadott utolsó mondata meghatározott tények közjegyzői ténytanúsítvánnyal való bérbeadó általi igazoltatására vonatkozik. A szerződés szövegéből kitűnően a közjegyzői okiratba foglaltatás kötelezettsége, ezáltal a közokirat által tanúsított tények köre a kötelezettség teljesítésére vonatkozó felhívás megtörténte, megküldésére és a felhívás átvételére, a felmondás tartalmára és a felmondási idő lejártának tanúsítására korlátozódik.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. § (1) bekezdése értelmében az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, b) a jogosult és a kötelezett nevét, c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, d) a teljesítés módját és határidejét.

A (2) bekezdés szerint ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.

Az (5) bekezdés akként rendelkezik, hogy e § alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt.

A fentiekből kitűnően a felszólításról és felmondásról kiállított ténytanúsítvány önmagában nem lenne záradékolható, mivel az szolgáltatásra vagy ellenszolgáltatásra irányuló kötelezettséget, avagy egyoldalú kötelezettségvállalást nem tartalmaz, csakis a felszólítás és a felmondás körülményeinek igazolására alkalmas. Ugyanakkor helytálló az elsőfokú bíróság záradékolhatóságra vonatkozó megállapítása, mivel a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés mellett a Vht. 23/C. § (2) és (5) bekezdése szerinti adat közjegyzői okiratba foglalásával a végrehajtási záradék kiállíthatóvá válik.

A Ptk. 6:102. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az az általános szerződési feltétel, amely a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződő fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. 6:103. § (3) bekezdése értelmében a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen szerződési feltétel semmis. A semmisségre a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

A Ptk. 6:104. § (1) bekezdése sorolja fel a fogyasztó és vállalkozás közötti szerződésben különösen tisztességtelennnek minősülő kikötéseket.

Ezen, tisztességtelenség megállapítására vezető okok mérlegelése körében az elsőfokú bíróság helytálló következtetéseket vont le, indokaival a Fővárosi Ítélőtábla egyetért, azokat megismételni nem kívánja.

A felmondó nyilatkozat megtétele, közlése, illetőleg a nyilatkozat tartalmának közokiratba foglalása - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - a szerződés értelmezésére való egyoldalú jogosultsággal nem jár, továbbá az abban foglalt nyilatkozat megalapozottságát, a felmondási jog tényleges fennálltát a közjegyzői okirat nem tanúsíthatja.

A Kúria 1/2018-as számú gazdasági elvi határozatában foglaltakra is tekintettel megállapítható, hogy a lejártságot igazoló ténytanúsítvány a közjegyzői okiratba foglalt szerződéssel együtt sem minősülhet tartozáselismerésnek, a kötelezett bizonyítási terhére nem nehezíti meg. Az elvi határozatában a Kúria kifejtette, hogy Vht. 23/C. §-ának szabályozása értelmében a szerződésszegés tényleges bekövetkezése és a közölt felmondás jogszerűsége a végrehajtási záradék kiállítására irányuló kérelem elbírálása során érdemben nem vizsgálható, e vonatkozásban a végrehajtást kérő egyoldalú nyilatkozata elég (BH1997. 348., BH2002. 491.) A közjegyzői okiratba foglalt szerződés támadott rendelkezése hiányában is ugyanilyen módon és tartalommal kérhető a közjegyzői ténytanúsítvány kiállítása a végrehajtást kérő által. A végrehajtási záradék kiállítása esetén a tartozás a Pp. 369. §-a szerinti végrehajtás megszüntetése, illetőleg korlátozása iránti perben vitatható, amely azonban a közjegyzői tanúsítvány jogintézményére vonatkozó szabályokból mindenképpen következik. Ekként a bizonyítási teher a Pp. 369. §-a szerinti perben a Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelően alakul.

A fellebbezésben hivatkozott külön figyelemfelhívás elmaradásának nincs jelentősége, mivel a felperes nem állított olyan körülményt, hogy a közjegyzői ténytanúsítvány megkövetelése a szokásos gyakorlattól eltérő rendelkezésnek minősülne. Emellett a fentiek szerint nem helytálló azon hivatkozása, miszerint a közvetlen végrehajtás lehetőségét önmagában a támadott szerződéses kitétel megalapozná.

Mivel a fellebbezésben foglaltak az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem alkalmasak, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - annak helyes indokaira figyelemmel - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte az I. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült költségeinek megtérítésére. Az I. rendű alperes perköltségét a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, valamint a 4/A. §-a alapján állapította meg, figyelemmel az általa szerkesztett beadvány terjedelmére, valamint a másodfokú eljárásban ténylegesen felmerült és szükséges költségeire. A II. rendű alperes a perbeli képviselőre ügyvédi meghatalmazást nem adott, a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett, a tárgyaláson nem jelent meg, ezért a Fővárosi Ítéltábla azt állapította meg, hogy a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel.

A részleges költségmentességi joggal rendelkező felperes az állam által előlegezett 48.000 forint fellebbezési illeték 50%-ának, 24.000 forintnak a megfizetésére köteles a perindításkor hatályban volt, ezért alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (IM rendelet) 13. § (2) bekezdése alapján, míg az engedélyezett költségmentesség erejéig a 24.000 forint fellebbezési illetéket az IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2019. szeptember 18.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kolozs Balázs s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró