

A Fővárosi Ítéltábla a **felperes jogi képviselőjének neve, címe)** által képviselt **felperes neve, címe** felperesnek, a **alperes jogi képviselőjének neve, címe 1)**, valamint a **alperes jogi képviselőjének neve, címe)** által képviselt „**alperes neve, címe** alperes ellen szavatossági igényen alapuló vételár-csökkentés érvényesítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. május 31. napján kelt 30.G.40.051/2018/53. számú ítélete ellen a felperes részéről 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperes jogszavatosságból eredő helytállási kötelezettséggel tartozik a felperessel szemben a 2017. május 30. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés 8.7. pontja szerint.

A felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 1.000.000 (egymillió) forint + áfa, valamint 2.500.0000 (kétmillió-ötszázezer) forint mértékben, az alperesét 1.000.000 (egymillió) forintban állapítja meg.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a módosított keresetében 202.237 euró és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 6:176. § alapján jogszavatosság, vételár csökkentés címén, mely az alábbiakból tevődött ki: 130.000 euró a **cég 1** kompenzálása, 19.847 euró közvetítői díj, 20.358 euró a biztonsági porta szolgálat megbízási díja, 32.032 euró jogi költségek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kereset jogalapját és összecszerűségét. Állította, hogy szerződést nem szept.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, fizessen meg az alperesnek 3.200.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felmerült 173.990 forint tolmács díjat az állam viseli.

Az ítélet indokolása értelmében a felek között a Ptk. 6:215. §-ában meghatározott adásvételi szerződés jött létre, a **cím** alatt található ingatlan vonatkozásában. A szerződés mellékletét képezte a bérleti szerződések listája, amely azt tüntette fel, hogy melyik helyiséget, ki bérli, mi a bérleti szerződés lejárata, és a felmondás ideje. A **cég 1** vonatkozásában azt rögzítette, hogy aláírt bérleti szerződés nincs, a bérlet az ingatlanban tartózkodik. A **cég 1**-vel korábban az alperes bérleti szerződést kötött, majd annak lejártá után, 2016. április 30. napján kelt az alperes részéről meghatalmazott által aláírt bérleti szerződés, az ingatlan 3/A helyiségére, vendéglátó büfé céljára. Öt évre kötötték a bérleti szerződést azzal, hogy másik öt évre a havi bérleti díjat a piaci áraknak megfelelően állapítják meg. A felperes az ügyvezetője útján 2017. augusztus 21. napján a **cég 1**-nek címzett levélben, 2010. október 31-ei hatállyal megszüntette a bérleti jogviszonyt, majd birtokvédelmi eljárás indult, és a felek között levelezés kezdődött. Rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a felperes mint tulajdonos és a **cég 1**, amelynek elnevezése **cég 2**re változott, 2018. április 27. napján megállapodást kötött, közös megegyezéssel megszüntetve 2016. április 30. napján létrejött

bérleti szerződést és a bérleti jogviszonyt, 130.000 euró kártalanítás fizetése mellett. Az alperes a 2016. április 30-i bérleti szerződés vonatkozásában a jelen per alatt polgári peres eljárást kezdeményezett az **cég 2**vel szemben, és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2018. szeptember 26. napján kelt, 2018. november 3. napján jogerőre emelkedett 5.G.301.149/2018/3. számú bírósági meghagyásában megállapította, hogy „a **alperes.** és az **cég 2** között 2016. április 30-ai keltű, a **cím** szám alatti épületben lévő, 3/A. számú helyiség bérbe adásáról szóló szerződés érvényesen nem jött létre”.

Az elsőfokú bíróság az alperes permegszüntetés iránti kérelmét elutasította, rámutatva, hogy a felperes a Ptk. 6:176. §-ára, jogszavatosságra, a jogszerzés korlátozott voltára alapította a keresetét. A jogszavatosság gyakorlására vonatkozó eljárásrend esetleges be nem tartása bizonyítottság esetén sem teszi idő előttivé a kereseti követelést. A kereset érdemi elbírálásához tartozik a Ptk. 6:176. §-ában és különösen annak (3) bekezdésében foglaltak fennállta. Utalt a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. PK vélemény 9/A. pontjára, továbbá eseti döntésekre és arra, hogy a 2016. április 30-ai szerződéssel kapcsolatos alperesi nyilatkozat nem minősülhetett viszontkeresetnek, illetőleg attól való elállásnak. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint eljárási okok miatt a per tárgyát nem képező bérleti szerződés érvényessége vagy létre nem jötte a jelen perben nem volt elbírálnak, azonban a szerződés érvényessége, illetve a létre nem jötte tárgyában indított per mikénti kimenetele, a jelen jogvita mikénti eldöntésére kihatással volt. A tárgyalás Pp. 152. § szerinti felfüggesztésének feltételét nem látta fennállónak. Rámutatott, hogy a jogerős bírósági meghagyásnak ugyanaz a hatálya, mint az ítéletnek, és a bírósági meghagyás alapján tényként állapítható meg, hogy a 2016. április 30-ai szerződés érvényesen nem jött létre, ekként alkalmatlan a célzott joghatás kiváltására. Miután a kereset ténybeli alapja az volt, hogy 2016. április 30-ai szerződés létrejött és alkalmas joghatás kiváltására, az ezzel ellentétes tartalmú bírósági meghagyás okán az alperes nem teljesített hibásan, ezért a keresetet megalapozatlannak tartotta. A hamis tanúzással kapcsolatos felperesi indítvány kapcsán utalt arra, hogy a szerződést aláíró tanúk a hamis tanúzásra történő figyelmeztetést követően tettek vallomást. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomásoknak, egyéb bizonyítékoknak, már ügydöntő jelentőséget nem tulajdonított, és vizsgálatukat sem tartotta szükségesnek.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérte a kereseti kérelmének megfelelően, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdés alapján az ítélet hatályon kívül helyezését. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatásával és a perben ennek megfelelően lefolytatott bizonyítás eredményével ellentétben negligálta azt a perdöntő tény, hogy a bérleti szerződés ténylegesen megkötésre került, az egy valódi okirat, amely alapján a bérlet mintegy fél éven át korlátozta a felperest az ingatlan tulajdonjogának teljes körű gyakorlásában. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 2. § (1) bekezdését, 3. § (3) és (5) bekezdését, 163. § (1)-(3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság összekeverte a bérleti szerződést mint okiratot és a bérleti szerződés polgári jog szabályai szerinti nemlétezésének, valamint érvénytelenségének kérdését. Hivatkozott az elsőfokú bíróság Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatására, továbbá arra, hogy a bérleti szerződés mint okirat csatolásra került a perben, továbbá a szerződést kötő személyek tanúvallomást tettek. Megítélése szerint a bérleti szerződés érvénytelensége, illetőleg a polgári jog szabályain alapuló nemlétezése az alperesi hibás teljesítés, illetve a perbeli szavatossági ügy szempontjából érdektelen, és semmilyen relevanciával nem bíró kérdés. Az alperes nem azt szavatolta az adásvételi szerződésben, hogy nincs olyan érvényes, illetőleg a polgári jog szabályai szerint létező bérleti szerződés, ami a felperes tulajdonjogát korlátozná, hanem azt, hogy ténylegesen nincs megkötve semmiféle ilyen bérleti szerződés. A **cég 1** a bérleti szerződésre mint ténylegesen létező szerződésre hivatkozással maradt az ingatlanban és korlátozta tulajdonjogának gyakorlását. Ebből a szempontból érdektelennek tartotta, hogy a bérleti szerződés érvényes volt-e vagy sem, figyelemmel arra, hogy a felperes

jogsérelmét nem ez okozta, hanem az, hogy ténylegesen létezett egy bérleti szerződés. Megítélése szerint a bírósági meghagyás jogerejéből csak és kizárólag az következik, hogy a jelen perben az alperes és a **cég 1** egymás közötti relációjában nem tehető vitássá, hogy a bérleti szerződés „érvényesen nem jött létre”. A bírósági meghagyással kapcsolatban eseti döntésekre hivatkozott. Megjegyezte azt is, hogy a bírósági meghagyás kibocsátására is jogszabálysértő módon került sor. Ugyanakkor álláspontja szerint a 2016. április 30-ai bérleti szerződés jogi nemlétezésének, illetőleg érvénytelenségének megállapítása iránt benyújtott kereset bírósági meghagyás útján történő elbírálása a jelen perben relevanciával nem bírhatott. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általa előadottakat, okirati bizonyítékokat, tanúvallomásokat teljes egészében figyelmen kívül hagyta, a bizonyítás eredményének mérlegelését nem végezte el, az ítélet indokolása is hiányos. Kifejtette, hogy az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások, valamint a felperes, az alperes ügyvezető által előadottak is bizonyítják, hogy a szavatossági igény érvényesítése érdekében történő eljárás mind a felek között létrejött adásvételi szerződésben, a letéti szerződésben, mind a Ptk. 6:176. §-ában foglaltaknak megfelelt és jogszerű volt. A 2016. április 30-ai bérleti szerződés vonatkozásában hivatkozott a Pp. 196. § (1) bekezdés d) pontjára. Észrevételezte, hogy a bírósági meghagyás körében a Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettségét is elmulasztotta az elsőfokú bíróság, nem tájékoztatta a feleket, hogy a bérleti szerződés érvénytelenségének kérdését a per eldöntése szempontjából releváns kérdésnek tartja. E körben a per tárgyalása nem került felfüggesztésre, illetőleg érdemi bizonyítás sem folyt, ezáltal az elsőfokú bíróság a tisztességes eljáráshoz való jogát is megsértette.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását indítványozta megalapozottsága okán. A másodfokú eljárásban az ügyvédi munkadíját 5 millió forintban kérte megállapítani a csatolt megbízási szerződés alapján. Hangsúlyozta, hogy a bírósági meghagyással megállapított érvényesen létre nem jött szerződés egy nem létező szerződés, amelyhez joghatás nem fűződhet. Hivatkozott a Pp. 229. § (2) bekezdésére, az Alaptörvény B cikk (1) bekezdésére, arra, hogy az anyagi jogerő a jogrend alapja, a bírósági meghagyással ellentétes ítélet a közrend sérelmét is jelentette volna. A jogerős bírósági meghagyásban foglaltakat minden jogalanynak el kell fogadnia és nem hivatkozhat annak valótlanságára.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A Fővárosi Ítélet tábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak, a jogerős bírósági meghagyás mellett, a jelen perben rendelkezésre álló további bizonyítékok figyelmen kívül hagyására irányuló álláspontját.

A Pp. 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróságot határozatának meghozatalában más hatóság döntése, illetve az azokban megállapított tényállás nem köti.

A Pp. 229. § (1) bekezdés értelmében a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek.

Ennek értelmében az anyagi jogerő csak ugyanazon felek között érvényesül. Abban a perben amely az alperes és az **cég 2** között folyt, s amelyben az alperes által hivatkozott jogerős bírósági meghagyás született, a felperes nem volt peres fél. Mindebből következően a jelen perben anyagi jogerő a más felek közötti perben megszületett jogerős bírósági meghagyáshoz nem fűződhetett, a felperes vitássá tehetette azt, hogy az alperes és az **cég 2** jogelődje, a **cég 1** közötti, 2016. április 30-ai szerződés érvényesen nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárást folytatott le a 2016. április 30. napján kelt bérleti szerződésre vonatkozóan. A bérleti szerződést okiratban rögzítették, az mindkét szerződő fél által aláírtan a jelen perben csatolásra került. A jelen peres eljárásban a bérleti szerződést kötő felek nyilatkozatai, illetőleg tanúvallomása alapján egyértelműen megállapításra kerülhetett, hogy a becsatolt, mindkét szerződő fél által aláírt okirat, a szerződésben megjelölt meghatalmazottként eljárásra jogosultaktól származó aláírást tartalmaz. Az alperes nevében a szerződést aláíró Panzer Károly nyilatkozata szerint az alperes tulajdonosától meghatalmazása volt. Az iratok között elfekszik ez, a megbízási szerződésnek nevezett okirat, amely 2005. április 25. napján kelt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, és az alperes nevében aláíró, a megbízást adó személy, a cégnyilvántartás adatai szerint a meghatalmazás, illetve a megbízási szerződés aláírásának időpontjában az alperes ügyvezetője is volt. A megbízási szerződés tárgya volt, hogy üzlet- és iroda bérleti szerződések aláírására jogosult a megbízott. A megbízási szerződés külön kikötés hiányában határozatlan időre jött létre. Arra adat nem állt rendelkezésre, hogy ez a megbízási szerződés megszűnt volna. Panzer Károly tanúvallomása a megbízási szerződés fennálltát támasztotta alá, a 2016. április 30-ai időpontra is. Mindebből következően nem volt megállapítható, hogy Panzer Károly álképviselőként kötötte volna meg a 2016. április 30-i bérleti szerződést. Ennek éppen ellenkezője volt megállapítható. Emellett a 2016. április 30-ai bérleti szerződésről kiállított okirat becsatolásra került a jelen perben, amely mindkét szerződő fél aláírását tartalmazza. Az alperes részéről eljáró személy az okiraton szereplő aláírást magáénak ismerte el.

A felperes nyilatkozata szerint a **cég 1** a 2016. április 30-i szerződésre alapítottnak használta az ingatlan adott helyiségeit és maradt benn, az adásvételi szerződés megkötését követően a bérleti szerződést 2018. április 27-én megszüntető szerződés létrejöttéig az ingatlanban.

A felperes csatolta a 2018. április 27. napján kelt megállapodást, amelynek következtében ürítette ki a bérleményt a **cég 1**, illetve jogutódja az **cég 2**

Bár nincs ügydöntő jelentősége, de megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy ehhez képest az alperes által hivatkozott jogerős bírósági meghagyás 2018. november 3-ai, azaz későbbi időpontban született, mint a felperesnek a jogszavatosságra alapítottnak történt, tehermentesítés körében elvégzett cselekményei.

A jogerős bírósági meghagyás azt tartalmazza, hogy 2016. április 30-ai szerződés érvényesen nem jött létre. E megfogalmazásból az nem állapítható meg, hogy a szerződést létre nem jöttek, vagy létezőnek, de érvénytelennek kell tekinteni. Önmagában a bírósági meghagyás tartalma nem ad eligazítást e vonatkozásban.

Ennek a körülménynek sem tulajdonított azonban jelentőséget az ítéletábra, mivel a bírósági meghagyás Pp. 229. § (1) bekezdés szerinti anyagi jogerő hatása a jelen per felperese és az alperes között a már kifejtettek miatt nem érvényesül.

A Pp. 4. § (1) bekezdése és 229. § (1) bekezdése értelmében akkor sem kötné a bíróságot a másik per tényállása, ha a másik eljárásban hozott jogerős határozat részletesen lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként született volna. A bíróságnak ekkor is figyelembe kellett volna vennie az elé tárt, a másik eljárásban megállapított tényállást cáfoló bizonyítékokat, amelyeknek a mérlegelésével a másik ügyben meghozott döntéstől eltérő jogi álláspontra is helyezkedhet.

Az elsőfokú bíróságnak valamennyi bizonyítékot és nem kizárólag a jogerős bírósági meghagyást kellett volna figyelembe vennie, és azokat a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint mérlegelni.

A bizonyítékoknak, azaz valamennyi, a jelen perben rendelkezésre álló bizonyítékoknak a mérlegelése alapján az állapítható meg, hogy az **cég 2** jogelődjének, a **cég 1**-nek a helyiség bérleti tárgyalások során, a Panzer Károly által képviselt alperessel 2016. április 30. napján megkötött

helyiségbérleti szerződés alapján, érvényes jogcíme volt a bérelt helyiségek használatára.

A 2017. május 30-i adásvételi szerződés 4. számú mellékletében csak az került feltüntetésre, hogy a **cég 1**-nek aláírt bérleti szerződése nincs, és a bérlő az ingatlanban tartózkodik. Ezzel szemben az volt megállapítható felperes a fentiekben kifejtettek szerint bizonyította, hogy az alperes és a **cég 1** között az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában aláírt bérleti szerződése volt, ez a 2016. április 30-ai bérleti szerződés, amely 5+5 évre szólóan bérleti jogot biztosított **cég 1**nek. Az volt tehát megállapítható, hogy a **cég 1** érvényes, határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezett, a felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződés időpontjában, olyan joga állt fenn a szerződés tárgyán, amely miatt a felperes az ingatlanon korlátozástól mentes tulajdonjogot nem szerezhette. Ebből következően az alperest a Ptk. 6:176. § alapján, a felek között létrejött adásvételi szerződés 8.7. pontjára is tekintettel jogszavatosság terhelte a **cég 1** bérleti joga, mint teher vonatkozásában.

A Ptk. 6:59. § (2) bekezdése értelmében a felek szabadon állapodhattak meg a jogszavatosság körében a felperest megillető, a Ptk. 6:176. §-ában szabályozottaktól eltérő jogokról akként, hogy az alperes köteles a felperesnek megtéríteni a felperes minden olyan veszteségét, amely őt az alperes valótlan tartalmú szavatossági nyilatkozatainak következtében vagy azzal összefüggésben érte.

A felperes módosított keresetében a tehermentesítés körében négyféle költsége felmerültét érvényesítette. Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán ezen igényeknek a megszerzés korlátozottságával való okozati összefüggését, felmerültét, indokoltságát nem vizsgálta, figyelemmel az adásvételi szerződés 8.7. pontjában foglaltakra is. E körben további bizonyítás lefolytatása szükséges.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a Pp. 213. § (3) bekezdése alapján közbenső ítélettel az alperes helytállási kötelezettségét megállapította, míg a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján a követelés összegére nézve a tárgyalás folytatása érdekében az iratokat az elsőfokú bíróságnak megküldte.

Az ítéltábla csak megállapította a feleknek a jelen fellebbezési eljárásban felmerült költségét. A felperes a fellebbezési illetéket leróta, ami költségként jelentkezik, továbbá mindkét fél esetében a képvisellel ügyvédi munkadíj merült fel költségként, amelyet a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése, 3. § (2), (5), (6) bekezdése és 4/A. §-a alapján, mérlegeléssel állapította meg, mindkét esetben a kifejtett, ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan.

Budapest, 2019. október 22.

. Németh László sk.

tanácselnök

. Merőtey Anikó sk.

előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes sk.

bíró

A kiadmány hitelül: