

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kathi Krisztina ügyvéd (....) által képviselt felperesnek a dr. Solymosi Edit ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése és zálogjog érvényesítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. február 7-én kelt 30.G.40.543/2012/161. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség megfizetésének határideje 15 nap.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes mint bérlő és a mint bérbeadó között 2007. szeptember 6. napján 2012. augusztus 31-ig szóló, határozott időtartamú bérleti szerződés jött létre a ... szám alatt található Áruházban (a továbbiakban: Áruház) lévő 307,5 négyzetméter alapterületű, üzletszámú üzlethelyiségre. A felek a szerződés „B” részének 9.5. pontjában szabályozták a bérbeadót megillető zálogjoggal kapcsolatos rendelkezéseket, amelyek szerint a bérbeadónak a hátralékos bérleti díj és járulécai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain áll fenn zálogjoga, annak fennálltaig megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

A bérleti szerződés 2008. február 25-i módosításával a bérbeadó helyébe jogutódként a felperes lépett.

A felek 2009. február 11-én a szerződést ismét módosították. A „B” rész 9.5. pontja a módosítás 7. pontja értelmében törlésre került, helyébe más szövegrész lépett. Utalva a hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 429.§-ának a bérbeadót megillető zálogjogra vonatkozó rendelkezéseire, a felek akként rendelkeztek, hogy a „bérlemény területe” kifejezést kiterjesztően értelmezik, és a bérlemény területének tekintik - kizárólag bérbeadó zálogjogának érvényesítésével összefüggésben - a bérleti szerződésben megjelölt bérlemény tényleges területén kívüli, de a bérlő által a bérleményben folytatott üzleti profilhoz kötődően használt egyéb helyszíneket, - például raktárak, telephelyek, egyéb lerakatok, külső értékesítési pontok - stb. is. A bérbeadót a nevezett külső helyszíneken található bérlői vagyontárgyakon is zálogjog illeti meg a hátralékos bérleti díj, üzemeltetési költség és járulécai erejéig. A bérlő a szerződésmódosítás aláírásával felhatalmazta a bérbeadót, hogy zálogjogi igényét a bérlemény területén található, azonban harmadik személy tulajdonát képező ingóságok tekintetében is

érvényesítse. Hozzájárult ahhoz, hogy a bérleti jogviszonyból eredő fizetési hátraléka felmerülésétől kezdve a bérbeadó bármikor önállóan lezárhassa a bérleti szerződésben meghatározott bérleményt, s a járulékokkal növelt tartozás megfizetéséig zálogjoga biztosítása érdekében zárva tartsa. Ebből eredően kárigénnyel a bérlő nem léphet fel.

2010. március 30-án a felek újabb szerződésmódosítást írtak alá. Megállapodtak, hogy amennyiben az alperes 2010. október 31-ig eleget tesz óvadékfeltöltési kötelezettségének, a kiterjesztett zálogjogra vonatkozó rendelkezések hatályukat veszítik, kizárólag a Ptk. zálogjogról szóló 429.§-a rendelkezései maradnak irányadók. Az alperes az óvadékot nem töltötte fel, így a korábbi szerződésmódosítás továbbra is hatályban maradt.

A felek között 2008. május 26-án újabb bérleti szerződés jött létre határozatlan időtartamra az Áruházban lévő 36,7 négyzetméter alapterületű, ... számú raktárhelyiség vonatkozásában. A szerződés 12.1. pontja értelmében a számú ingatlanra kötött bérleti szerződés „B” részének rendelkezései e megállapodás vonatkozásában is irányadók.

2010. március 24-én egy további bérleti szerződést kötöttek a felek, amely határozatlan időtartamú szerződés az Áruház 52,44 négyzetméteres, ... üzletszámú helyiségére vonatkozott, és amely szerződés a számú szerződés fenti módosításában írottakkal egyezően tartalmazta a kiterjesztett zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket.

Az alperes 38.176.277 forint összegű bérleti díj tartozást halmozott fel. A felperes 2011. január 11-én kelt levelében 13.936.817 forint, majd 2011. szeptember 27-én már 25.950.937 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére szólította fel az alperest, bejelentve, törvényes zálogjogával is élni kíván.

Az alperes a tartozását nem rendezte. A bérleményben lévő ingóságait folyamatosan elszállította, ezért a felperes 2011. október 25-én a ... üzletszámú, legnagyobb üzlethelyiség kiürítését megakadályozta a bérleményt lezárásával. Az alperes a ... számú üzlethelyiségre és az ... jelölésű raktárra a bérleti szerződéseit felmondta, azok 2011. szeptember 15-én és szeptember 30-án megszűntek. Az alperes a ... jelű bérleményre is rendkívüli felmondással élt; ezt a felperes nem fogadta el.

Az alperes 2011. november 1. napján albérleti szerződést kötött az Kft. bérbeadóval a ... alatti ingatlanban lévő 200 nm-es üzlethelyiségre 2011. november 1-től 2012. december 31-ig tartó határozott időre, további öt éves hosszabbítás lehetőségével. A szerződés szerint az albérlő havi 2.250 euró + áfa összegű bérleti díjat fizet. Az ... Kft. az általa bérelt összesen 628 nm-es üzlethelyiség egy részét alperes mellett a ... Kft. - későbbi elnevezése szerint Kft. részére is bérbe adta. Az ingatlan a Kft. finanszírozásában teljes körűen felújításra került, ahol exkluzív lakberendezési áruházat hoztak létre. Alperes részben saját, részben egyéb cégek tulajdonát képező ingóságok, bútorok értékesítését kívánta itt végezni.

2011. december 16-án felperes megbízásából eljárva a Kft. őrző-védő cég képviselői, emberei jelentek meg az üzletben, az ott lévő bútorok és ingóságok tekintetében a felperes jelzálogjogának érvényesítése céljából. Az ott lévő ingóságokról részletes leltárt készítettek, azokat védő-, illetve zsugorfóliába csomagolták, zálogtárgy felirattal és sorszámmal látták el. A felperes megbízottja közreműködésével azokat 24 órás szolgálat mellett őrizték, majd 2012 májusában az Áruházba szállították.

Az Kft. mint bérbeadó Budapest Főváros VI. kerület Terézváros jegyzőjénél birtokvédelem iránti kérelmet terjesztett elő, melynek a jegyző VII/23591-3/2012. számú határozatával helyt adott. A felperes keresetet nyújtott be a határozat megváltoztatása iránt, melyet a Pesti Központi Kerületi Bíróság 28.G.302.146/2012/5. sorszámu ítéletével elutasított. Az ítéletet a Fővárosi Törvényszék 2.Gf.75.270/2013/10. számú ítéletével helybenhagyta. A jogerős ítélet megállapítása szerint felperes tilos önhatalmat gyakorolt a fenti magatartásával, mivel a Ptk. 429. §-a és a bérleti szerződés

értelmében törvényes zálogjoga csak a bérleti szerződés alapján a bérbeadó által a bérlő rendelkezésére bocsátott helyiségben a bérlő odaszállított ingóságai tekintetében állt fenn, és kizárólag az ott fellelhető ingóságok elszállításának megakadályozására volt jogosult.

A felperes és a ... Zrt. között 2007. október 31-én közjegyzői okiratba foglalt hitelszerződés és ehhez kapcsolódóan biztosítéki célú engedményezési szerződés jött létre, amely az Áruházban lévő ingatlanokat érintette. A Zrt. 2011. február 23-án a hitelszerződést felmondta, és élt a szerződésben biztosított vételi jogával. A felperes a felmondás jogszerűségét vitatta. A Zrt. a felmondást követően, 2011. május 5-én az alperest felhívta, hogy a megkötött bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségét a ... Zrt. mint engedményes és zálogjogosult felé teljesítse. A Fővárosi Törvényszék a 32.G.40.960/2011. szám alatt indult peres eljárásban részítéletével a felmondás érvénytelenségét mondta ki, és az eredeti állapot helyreállítása keretében elrendelte a felperes tulajdonjogának visszajegyzését az Áruházban lévő ingatlanok tekintetében. A részítéletet a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gf.40.865/2013/11. számú részítéletével helybenhagyta.

A felperes a 2012. március 30-án előterjesztett, majd leszállított keresetében bérleti díj címén 36.777.745 forint tőke és kamatai megfizetésére, a bérleményből az ... úti üzletbe szállított vagyontárgyak, mint zálogtárgyak visszaszállítására, illetve az általa tételesen megjelölt zálogtárgyakból való kielégítés türéseire kérte az alperest kötelezni.

Módosított kereseti kérelmét a bérleti szerződésekre alapította. A zálogtárgyakból való kielégítés tekintetében elsődlegesen a szerződésekben foglalt, ún. kiterjesztett zálogjogára hivatkozott, a Ptk. 200. § (1) bekezdésére is utalva. Előadta, hogy a felek biztosítékként feltételes kézizálog alapításában állapodtak meg. Eszerint addig, amíg a bérlőnek nincs tartozása, a zálogjogot érvényesíteni nem lehet, amennyiben viszont hátraléka keletkezik, a bérbeadó kézizálogot érvényesíthet. A szerződésekben meghatározásra került az is, hogy ez a zálogjog mire terjed ki; magába foglalja az alap bérleti díjat, a közös- és saját üzemeltetési költséget, a marketing költséget is. Hivatkozott ezen túl a törvényes zálogjogára is, elsősorban azon ingóságok kapcsán, amelyek nem kerültek ki a Áruházból. Hangsúlyozta, hogy valamennyi ingóság a birtokában van, azok a bérleti díj és egyéb üzemeltetési költségekből álló követeléseinek fedezetéül szolgálnak.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperes keresetösszege jogának fennálltát, hivatkozva arra, hogy a ... Bank Zrt. által a részére küldött, 2011. május 5-i értesítés és tanúsítvány szerint a felperes zálogjoga nem áll fenn, az a követeléssel együtt a Zrt-re szállt át.

Előadta másodsorban, hogy a felperes az szám alatti bérleményéből valamennyi ingóságot elszállított, tekintet nélkül azok tulajdoni helyzetére - az elszállított ingóságok egy része nem képezte az alperes tulajdonát. A felperes ezen túl folyamatos szerződésszegő magatartást tanúsított; az általa nyújtott szolgáltatás színvonala csak csökkentett értékű követelésre jogosíthatná. Hivatkozott továbbá arra, hogy a törvényes zálogjog kizárólag a bérleti díjra és járulékokra vonatkozhat, az üzemeltetési és marketing költségekre nem.

Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte a felperest az szám alatti üzletből elszállított valamennyi ingóság kiadására kötelezni, emellett külön 2.711.509 forint összegű, a korábban alperesi beavatkozóként perben állt, magánszemélynek értékesített, tételesen meghatározott ingóságok kiadását is kérte.

További, megállapítás iránti viszontkeresete volt, hogy a bíróság a ... jelű bérlemény esetében a 2009. február 11. napján kelt szerződésmódosítás 7. pontjának, a ... jelű bérlemény vonatkozásában 2010. március 4. napján kötött szerződés 9.3.1 és 9.3.2 pontjainak, továbbá az ... jelű bérleményre vonatkozóan 2008. május 26. napján kötött szerződés 12.1 pontjának érvénytelenségét állapítsa

meg. Hivatkozott e kérelmei kapcsán arra, hogy az alperesi ügyvezető tévedésben volt a szerződések aláírásakor, amit csak később ismert fel, valamint e rendelkezések a jóerkölcsbe ütköznek. Ezt kiegészítette továbbá azzal, hogy a közjegyzői okiratba foglalásnak, valamint a zálogjogi nyilvántartásba vételnek az elmaradása érvénytelenséget eredményez.

Az alperes a felperesi keresettel szemben beszámítási kifogást is előterjesztett, amely módosított beszámítási kifogásában elsődlegesen bevételkiesésként a 2012-2014. évekre vonatkozóan 34.379.230 forintot, míg az áruban bekövetkezett értékcsökkenésként 19.313.990 forintot kívánt érvényesíteni. Ezen összegek kapcsán hivatkozott arra, hogy a felperes szerződésellenes magatartásával, az üzlet lezárásával az alperesi cég működését akadályozta. Ehhez képest másodlagosan beszámítani kívánt a felperesi követeléssel szemben 5.000.000 forintos általános kártérítést, 7.107.555 forintot, amely az üzlethelyiség bezárása alatt szükségtelenül megfizetett bérleti díj összege, további 5.000.000 forintot, amely az üzlethelyiség jogellenes lezárása miatti, az alperesi oldalon szükségszerűvé vált bútorvásárlás összege, valamint 2.062.500 forintos, ezzel kapcsolatos bevételkiesés összegét. További 1.000.000 forintot érvényesített a vevők részére újra megvásárolt áruk vételárának költségeként, 11.480.000 forintot a felperes által elszállított áruk nem megfelelő csomagolása miatt keletkezett értékcsökkenésként, további 5.000.000 forintot a felperesi szerződésszegő magatartás folytán az alperes jó hírnevében bekövetkezett sérelem folytán, kártérítésként 150.000 forintot, amely a felperesi magatartás miatt szükségessé vált kamera rendszer kiépítésének költsége, és beszámítani kívánta a felperesi szerződésszegő magatartás miatt felmerült jogi képviselő díjaként kifizetett 600.000 forintot is.

A felperes az alperes által előterjesztett viszontkereset és beszámítási kifogás elutasítását kérte. Ezek kapcsán a kereseti kérelme alapjául is szolgáló tényekre, a törvényes, illetve a kiterjesztett zálogjoga fennállására hivatkozott.

A beszámítási kifogás kapcsán hangsúlyozta, hogy szerződésszegő magatartást a felperes nem valósított meg a zálogjoga érvényesítése során, emellett az alperesi jövedelemkiesés a saját felróható magatartásának a következménye, annak mértéke sem igazolt.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.488/2013/8. számú határozatával 2014. április 11-én jogerős, 24. számú részítéletével a felperest kötelezte az alperesi beavatkozó részére az alperes által megjelölt ingóságok kiadására, illetve a beavatkozó és alperes felmerült részperköltségeinek megfizetésére.

Az alperes ingó kiadására irányuló viszontkereseti kérelme és a felperesnek az bérleményből elszállított ingóságok kapcsán előterjesztett, a zálogjoga érvényesítésére vonatkozó keresete kapcsán az elsőfokú bíróság a 75. számú, a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.145/2016/4. számú határozatával 2017. február 1. napján jogerős részítéletével határozott, kötelezve a felperest, hogy az Andrássy út 81. szám alatti bérleményből elszállított, a felek által közösen felvett, tételesen felsorolt ingóságokat 15 napon belül adja alperes birtokába, valamint fizessen meg az alperesnek részperköltséget. Emellett a felperes keresetét a fenti ingóságok tekintetében fennálló törvényes zálogjogának gyakorlására és e körben alperes tűrésre kötelezésére vonatkozóan elutasította.

A jogerős részítéletekkel még el nem bírált, a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kereseti és az érvénytelenség megállapítására irányuló viszontkereseti kérelemről az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék a 2018. február 7-én kelt 30.G.45.543/2012/161. számú ítéletével döntött. A felperesi keresetet elutasította, emellett megállapította, hogy a felek között 2009. február 11. napján kelt szerződésmódosításnak a 2007. szeptember 6. napján kelt, a jelű bérlemény tárgyában kötött szerződés „B” melléklete 9.5 pontjának helyébe lépő 7. pontja, valamint a 2010. március 24. napján kelt, ajelű bérlemény tárgyában kötött bérleti szerződés „B” mellékletének 9.3.1 és 9.3.2 pontjai,

továbbá a 2008. május 26. napján kelt, az ... jelű bérlemény tárgyában kötött szerződés „A” részének 12.1. pontja érvénytelen. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 2.062.288 forint perköltséget - a teljesítési határidő meghatározása nélkül. Kötelezte továbbá a felperest, hogy az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 36.000 forintos eljárási illetéket az állam javára fizesse meg.

Az első fokon eljáró bíróság indokolásában mindenekelőtt rögzítette azt, hogy a felek jogviszonyára a szerződéskötéskor hatályos Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, illetőleg a Ptk. 434. § (3) bekezdése értelmében a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezéseit.

Megállapította, hogy a követelés érvényesítésére a felperes jogosult, figyelemmel arra is, hogy a követelést szintén érvényesíteni kívánó Zrt.-vel szemben pernyertes lett.

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése, valamint a 12. § (1) alapján a bérlő a helyiség használata fejében a bérbeadó részére bért fizetni köteles. Rögzítette, hogy a bérleti díj tartozás fennállta, illetőleg annak leszállított mértéke az alperes által vitatásra nem került. A számlák átvételének elmaradása a bérleti díj iránti igény alaposságát nem érinti, csupán a késedelmi kamat kezdő időpontjára lehet kihatással. Az első fokon eljáró bíróság elsődlegesen az alperesi viszontkeresetben érvényesített megállapítás iránti kérelmet vizsgálva arra a következtetésre jutott, hogy az abban támadott szerződéses rendelkezések érvénytelenek. Ennek kapcsán rögzítette, hogy a felek szerződéses szabadságának korlátját jelentik a Ptk. azon szabályai, amelyek a kiterjesztett zálogjogra vonatkozóan a szerződés, illetőleg annak módosításának közjegyzői okiratba foglalását írják elő, emellett pedig a zálogjogi nyilvántartásba vétel megtörténtét. Ezen kötelező kellékek hiánya a szerződéses rendelkezések érvénytelenségét eredményezi. Emellett utalt arra is, hogy a felek által kikötött zálogjogi rendelkezések érvénytelenek az okból is, mivel azok alapján a zálogjog nem csak a bérleti díjra és járulékaira, hanem a Ptk. kógens rendelkezéseivel ellentétesen az üzemeltetési költségekre és járulékaira is fedezetet nyújt.

Ezek alapján megállapította, hogy a zálogjogosultságra vonatkozó érvénytelen szerződési kikötések, valamint a felperes részéről gyakorolt tilos önhatalom folytán az alperes általi beszámítás jogalapja fennáll.

A zálogjog felperes által 2011. december 16. napján történt jogellenes érvényesítése folytán az ezt követő időszak tekintetében az alperes megalapozottan érvényesíti kárként a jövedelemkiesését. Ennek mértéke megállapításánál figyelemmel volt a igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakra, és ezek alapján 8.925.000 forintot tartott megalapozottnak ilyen címen. Emellett az alperes 2012. üzleti évben keletkezett vesztesége a szakvélemény alapján 10.503.000 forint, amelyet szintén beszámíthatónak talált.

.... igazságügyi szakértő véleménye alapján az áru értékcsökkenése 2017. július 1. napjáig bekövetkezett mértékeként 19.313.909 forint beszámítását találta alaposnak a felperesi követeléssel szemben. Megállapította, hogy a mindösszesen 38.741.909 forint beszámítható követelés a felperesi kereseti követelés összegét meghaladja, azt kioltja; ezért a kereseti kérelem elutasításáról határozott.

A felperes az ítélettel szemben fellebbezést terjesztett elő. Kiegészített fellebbezésében kérte, hogy a Fővárosi Ítéletábró az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtassa meg, hogy a felperesi keresetnek adjon helyt, valamint kötelezze az alperest az első és másodfokú perköltség viselésére.

Fellebbezésében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a Ptk. valamint annak alapján az Ltv. rendelkezéseit, valamint helyesen állapította meg, hogy a felperes perbeli legitimációja az alperessel szemben fennáll.

Mindemellett vitássá tette, hogy az alperes beszámítási kifogást megalapozottan érvényesíthetne a felperessel szemben. Ennek kapcsán pedig arra hivatkozott, hogy a peres felek a szerződéses szabadságukkal élve a Ptk. 429. § (1) bekezdésében meghatározott törvényes zálogjogot kiterjesztették egyéb vagyontárgyakra is, amelyre jogszabályi tiltás hiányában lehetőségük volt; az

ezt tartalmazó szerződéses rendelkezések nem érvénytelenek. Utalt arra, hogy a szerződésben meghatározott kiterjesztett zálogjog mindkét fél érdekét szolgálta, a szerződéses kapcsolat folytatását eredményezte. E szerződéses tartalom tekintetében az alperest a felperes nem tévesztette meg, illetőleg jó erkölcsbe a megállapodás nem ütközik, az társadalmi vagy gazdasági érdeket nem sért. Ilyen körülmények között pedig a jogellenes károkozás ténye nem állapítható meg, ahhoz az alperes a szerződésekben kifejezetten hozzájárult, a felperes a szerződések szerinti kielégítésre jogosult.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felperesi fellebbezésben foglalt okfejtés érdemi vizsgálatra alkalmatlan, illetőleg az megalapozatlansága folytán sem foghat helyt. Vitatta, hogy a károsult beleegyezésével történt károkozásról lehetne szó, illetőleg előadta, hogy ilyen tényre vonatkozó hivatkozása a felperesnek az elsőfokú eljárásban nem is volt.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A Fővárosi Ítélőtábla az alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (3) bekezdése alapján, a fellebbezési kérelem korlátai között vizsgálta az elsőfokú határozatot.

Ennek során azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helyesen állapította meg és annak alapján érdemben helytálló jogi következtetésre jutott.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A (2) bekezdés értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz.

A Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis.

A Ptk. 254. § (2) bekezdése kimondja, hogy a zálogszerződést írásban kell megkötni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet. Ennek megfelelően a Ptk. hatályban volt és alkalmazandó 262. § (2) bekezdése megszabja, hogy (az ingatlanon kívül) más dolgot terhelő jelzálogjog alapításához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása és a jelzálogjognak a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál külön törvény rendelkezései szerint vezetett nyilvántartásba (zálogjogi nyilvántartás) való bejegyzése szükséges.

Mivel a fenti rendelkezések értelmében a jelzálogjog alapításához közjegyzői okiratba foglalás mint kötelező alakszerűségi követelmény volt szükséges, és ez nem vitatottan nem történt meg, ezért a Ptk. 217.§ (1) bekezdés második fordulata értelmében a törvényes jelzálogjog kiterjesztésére vonatkozó szerződéses rendelkezések - egyéb jogszabályi előírás hiányában - semmisek. A Ptk. 200.§ (1) bekezdése sem értelmezhető akként, hogy a felek szerződéses szabadsága a kötelező alakiságok elhagyására is kiterjed, és felülírhatná a törvény által jogkövetkezményként rendelt semmisséget. Ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan adott helyt az érvénytelenség megállapítása iránti viszontkeresetnek és a felperesi kereset elbírálása során megalapozottan tekintette a törvényes zálogjogot kiterjesztő szerződéses rendelkezéseket érvénytelennek.

Mivel az érvénytelenség önmagában a kötelező alakiság elhagyása miatt fennáll a támadott rendelkezések vonatkozásában, a Fővárosi Ítélőtábla az egyéb érvénytelenségi okok felülbírálatát mellőzte.

A Ptk. 429. § (1) bekezdése szerint ingatlan vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti. A (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy a bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását, míg a (4) bekezdés értelmében ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

Mivel a fentiek szerint a bérbeadót a törvény alapján megillető zálogjog megszűnt a zálogtárgyak elszállításával, az alperes a felperes által ezután gyakorolt tilos önhatalom folytán őt ért kárát megalapozottan számíthatja be a kereseti követelés összegével szemben.

A felperesi fellebbezés - a kiterjesztett zálogjogot tartalmazó szerződéses rendelkezések érvénytelenségének vitatásán túlmenően - nem érinti a beszámítási kifogás megalapozottságát és annak összegét.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi részét a Pp. 253.§ (2) bekezdés első fordulata alkalmazásával helybenhagyta.

Mivel a Pp. 217. § (1) bekezdése értelmében a teljesítési határidőről hivatalból rendelkezni kell, és az elsőfokú bíróság az általa megállapított 2.062.288 forint perköltség felperes általi megfizetésére nem szabott határidőt, ezért e rendelkezést a Fővárosi Ítéletábla a Pp. 253. § (2) bekezdés második fordulata alapján - határidő szabásával - megváltoztatta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes javára fellebbezési perköltség megfizetésére. Az alperes javára meghatározott ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség mértéke a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján került megállapításra, figyelemmel a másodfokú eljárásban szükséges és ténylegesen kifejtett jogi képviselői tevékenységre is.

Budapest, 2019. január 16. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Kolozs Balázs s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró