

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.134/2018/4.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke
. Gáspár Mónika előadó bíró
. Tibold Ágnes bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Vernarelli Ügyvédi Iroda

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Friedmann Róbert Ügyvédi Iroda

A per tárgya: választottbíróági ítélet érvénytelenítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 36.G.41.082/2017/16. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak - felhívásra - 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felek 2013. április 3-án bérleti szerződést kötöttek az alperes

tulajdonát képező ... szám alatti - a ..., valamint a ... hrsz.-ú - üzlethelyiség és raktár ingatlanokra (a továbbiakban: bérlemény). Megállapodásuk 2013. július 17-i módosításával a felek kivették a szerződésből azt a korábbi rendelkezést, amely a bérleményhez tartozó további két darab, nem lakás céljára szolgáló és az alperes által az önkormányzattól bérelt helyiségre vonatkozott.

- [2] A bérleti szerződés 17. pontjában a felek a szerződésből eredő jogvitáikra alávetették magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság kizárólagos döntésének.
- [3] 2015. február 6-án az alperes felmondta a felek közti bérleti szerződést 2015. február 28-ára.
- [4] Az alperes keresete alapján a kikötött választottbíróság (a továbbiakban: Választottbíróság) előtt ingatlan kiürítése, bérleti, használati, többlethasználati díj, meghiúsulási kötbér, behajtási költség és ingó kiadása iránt indult eljárás. A Választottbíróság 2017. március 6-án a VB/15087 számú ítéletében megállapította a felek között létrejött bérleti szerződés megszűnését 2015. február 28-ával, valamint a bérlemény ezt követő jogcím nélküli használatát a felperes részéről, kötelezte a felperest a kiürített bérlemény birtokának visszaadására, valamint 14.000.000 Ft + áfa bérleti díj, 4.000.000 Ft használati díj, 30.000.000 Ft meghiúsulási kötbér és 786.500 Ft + áfa többlethasználati díj megfizetésére. Ezt meghaladóan az alperes keresetét elutasította.
- [5] A határozat indokolása a Választottbíróság hatáskörével kapcsolatban tartalmazta, hogy a felek között a bérleti szerződés - a Választottbíróság eljárásának kikötésével együtt - érvényesen létrejött. A bérleti szerződés létrejöttéhez nem volt szükség az önkormányzat hozzájárulására, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 215. §-a szerint nem merült fel az ügyben a felek közti megállapodás érvénytelensége. Figyelemmel arra is, hogy a módosított bérleti szerződés értelmében 2013. május 1-jével kiemelték a felek a jogviszonyból a tulajdonosi hozzájárulást felvető önkormányzati ingatlanokat, nem volt megállapítható az ügyben - a felperes előadása szerint - sem a szerződés létrejöttéhez a megjelölt hozzájárulás szükségessége, sem annak hiánya, illetve az sem, hogy a felperes a szerződést nem kötötte volna meg. Kitért a Választottbíróság a bérleti szerződés kereset szerinti megszüntetésére, az alperes felmondásának hatályosulására a felperes székhelyén.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

- [6] A felperes keresetében a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Vbt.) 54. §-a, 55. § (1) bekezdés d) és e) pontjai, illetve 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Választottbíróság VB/15087 számú ítéletének érvénytelenítését kérte.
- [7] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A felülvizsgálattal támadott bíróság határozata

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [9] A határozat indokolásában a Választottbíróság hatáskörével és ezzel összefüggésben a Vbt. 55. § (1) bekezdés d) pontja szerinti érvénytelenítési okkal kapcsolatban rögzítette a törvényszék, hogy a választottbírósági eljárás tárgya - az ingatlan kiürítésére, valamint a bérleti díj és járulékaik megfizetésére irányuló kereseti kérelem egyaránt - kizárólag az alperes tulajdonában álló ingatlanokat érintette. Az alperes nem lépett fel olyan igénnyel az eljárásban, amely a bérleti szerződés módosításával birtokába visszakerült önkormányzati ingatlanokra vonatkozott. Hangsúlyozta a törvényszék, hogy az eredeti bérleti szerződés alapján a felperes tudomással bírt az önkormányzati tulajdonba tartozó ingatlanrészekről, a felek ezt követően közösen döntöttek a megjelölt ingatlanrészek kivételéről a szerződésből, ennél fogva a bérleti jogviszony létrejöttéhez nem merült fel az önkormányzat hozzájárulásának szükségessége. Megalapozatlanul hivatkozott a felperes az önkormányzati tulajdonú ingatlanok miatt szükséges hozzájárulásra, valamint arra is, hogy a bérlemény szükségszerű részét képező önkormányzati ingatlan ténye, illetve a tulajdonosi hozzájárulás hiánya miatt a felek között nem jött létre bérleti, így választottbírósági szerződés, az eljárás Választottbíróságnak nem volt hatásköre a jogvita elbírálására. Megjegyezte a törvényszék, hogy az alperes és az önkormányzat jogviszonyára tartozó elszámolási kérdés, amennyiben az alperes önkormányzati ingatlant albérletbe adott, mindez a felek közti szerződés létrejöttét nem befolyásolta az alperes tulajdonában álló ingatlanokra. Leszögezte egyúttal, hogy a Választottbíróság ítélete - kereset nélkül - nem is tartalmazott rendelkezést önkormányzati tulajdonú ingatlanra.
- [10] A Vbt. 55. § (1) bekezdés e) pontjában megjelölt érvénytelenítési okot illetően kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a Választottbíróság Eljárási Szabályzatának 19. § (5) bekezdésével, illetve 24. § (2) bekezdésével szemben a Választottbíróság mérlegelési jogkörébe tartozott annak értékelése, hogy a tulajdoni lapokkal kapcsolatos sikertelen, végül szükségtelen vagy okafogyott hiánypótlási felhíváshoz milyen jogkövetkezményt fűz. Az ügyben a Választottbíróság részéről eljáró tanács korábbi elnökének halála nem vetette fel az addigi eljárás megismétlését, az Eljárási Szabályzat erre vonatkozó kötelezettséget a Választottbíróság számára nem írt elő. A felperes kérelméről, illetve az eljárás megismétlésének mellőzéséről a Választottbíróságnak nem kellett alakszerű határozatot hozni, sem pedig kitérnie arra ítéletében.
- [11] A közrendbe ütközés érvénytelenítési okát illetően kiemelte az elsőfokú bíróság a felperes hiányos előadását, illetve hogy a felmondás kézbesítésével kapcsolatos felperesi aggályokra a Választottbíróság ítélete részletesen reagált, megjelölte azokat az indokokat, amelyek mentén megalapozatlannak találta a felperes érvelését. A törvényszék nem észlelte, hogy a Választottbíróság ítélete ellentétes a hatályos magyar jogszabályokkal. Rögzítette

végül, hogy a kereset elbírálásának nem volt előkérdése a felek közti szerződés létre nem jöttének megállapítására a Fővárosi Törvényszék előtt megindított peres eljárás.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresettel támadott választottbírói ítélet érvénytelenítését kérte a Vbt. 27. §, 55. § (1) bekezdés c), d), e) pont, 55. § (2) bekezdés b) pont, továbbá az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdésén, 28. cikkén keresztül az rPtk. 7. § (1) bekezdése, 215. §-a, 237. § (1) bekezdése, 277. § (5) bekezdése megsértése miatt.
- [13] Előadta a Vbt. 55. § (1) bekezdés e) pontja körében, hogy a Választottbírói ítélete az ingatlan kiürítése tekintetében végrehajthatatlan, az étterem és az önkormányzati tulajdonban álló ingatlan összeépített jellege, illetve amiatt, mert az ingatlant peres feleken kívüli személy (L. kft.) birtokolja.
- [14] Sérelmezte, hogy a törvényszék indokolás nélkül tért el a Kúria EBH2012.G.5. számú határozatától, nem vette figyelembe az 1/2010. (VI. 28.) és a 2/2010. (VI. 28.) PK véleményeket sem, amellyel megsértette az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdését. Az indokolási kötelezettség további sérelmével járt, hogy az elsőfokú bíróság nem tért ki határozatában a közokiratba foglalt bérleti szerződésre.
- [15] Az rPtk. 215. §-ával szemben áll az az ítéleti álláspont, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérebadásához - a 15/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet szabályozása szerint - jelen ügyben nem volt szükség a tulajdonos önkormányzat hozzájárulására. Állította, hogy az rPtk. 215. § (3) bekezdésének kógens szabálya értelmében - beleegyezés hiányában - a felek szerződésére az érvénytelenség jogkövetkezményét kellett alkalmazni. Az elsőfokú bíróság következtetésével szemben hangsúlyozta, hogy a Választottbírói ítélete rendelkezést tartalmaz a bérleménnyel egységet képező önkormányzati ingatlanra, a szerződés semmisségét a Választottbírói ítéletnek hivatalból is észlelnie kellett volna.
- [16] Kifejtette, hogy a 2016. május 17-i válasziratában előadott hatásköri kifogásról külön kellett volna döntenie a Választottbírói ítéletnek a tisztességes eljárás elve szerint [Vbt. 25. § (1) bekezdés, 27. §, Eljárási Szabályzat 17. § (2) bekezdés]. Fenntartotta, hogy a felek közti bérleti szerződés nem jött létre, a Választottbírói ítéletnek nem volt hatásköre a jogvita elbírálására. A bérleti szerződésnek ugyanis - az ingatlanok fizikai adottságai, valamint a szerződés célja, az ingatlanok rendeltetése szerint - tárgya volt az önkormányzati tulajdonú két helyiség is, ezért az alperes bérleti szerződésének 2.14. pontja, az önkormányzat rendelete és az rPtk. 215. §-a alapján szükséges volt az önkormányzat hozzájárulása, amelyet a felperes a 2016. február 9-i, 2016. március 24-i leveleiben bemutatni kért az alperestől. Az alperesnek nem volt jogosultsága az önkormányzati helyiségek

albérletbe adásához, bizottsági jóváhagyás nélkül a felek között nem jött létre a bérleti szerződés. A ... hrsz.-ú ingatlan a szerződésmódosítás után is része maradt a bérleménynek, ezért önkormányzati jóváhagyás nélkül a bérleti szerződés erre az ingatlanra továbbra sem jött létre. Az rPtk. 215. § (2) bekezdése, 239. §-a alapján megállapítható, hogy a melegkonyhas étterem céljára bérbevett ingatlan konyha nélkül nem volt üzemeltethető, ezért az önkormányzati ingatlan nélkül a felperes nem kötötte volna meg a szerződést, az érvénytelenség jogkövetkezményét a teljes szerződésre alkalmazni kell. A Választottbíróság olyan ügyben döntött, amelyre a választottbírósági kikötés nem terjedt ki a bérleti szerződés létrejötte hiányában.

- [17] A Vbt. 55. § (1) bekezdés e) pontjával összefüggésben arra mutatott rá, hogy a Választottbíróság Eljárási Szabályzatának 22. § (1) bekezdése tartalmazza a keresetlevél tartalmi elemeit, a 24. § a keresetlevél hiányának pótlását, illetve elmulasztása esetére - kógens előírásként - az eljárás megszüntetését. Fenntartotta, hogy az alperes a Választottbíróság felhívása ellenére hiánypótlási kötelezettségének nem tett eleget, a megjelölt tulajdoni lapokat nem csatolta, amely az önkormányzat hatósági ellenőrzése miatt sem volt mellőzhető, ezért az eljárás megszüntetésének volt helye. Állította az Eljárási Szabályzat 19. § (5) bekezdésének sérelmét amiatt, mert a Választottbíróság indítványa ellenére nem döntött a tárgyalás korábbi részének megismétléséről, intézkedését nem is indokolta. Hangsúlyozta, hogy a bizonyítás lényeges eleme volt a bérlet tárgya és a felmondás kézbesítése, amely külön indokoltá tette volna az eljárás megismétlését, addigi állásának összefoglalását. Megjegyezte, hogy a felmondás kézbesítésének időpontjára az ítélet indokolást nem is tartalmaz.
- [18] A közrendbe ütközés tekintetében [Vbt. 55. § (2) bekezdés b) pont] előadta, hogy a Kúria gyakorlata, valamint az Alkotmánybíróság 657/B/2002. AB határozata alapján a jogállamiság, a jogbiztonság elveiből következően elemi társadalmi, gazdasági érdek szól amellet, hogy a választottbíróság ítélete a jogszabályoknak megfeleljen, eljárása, ítélete szakmailag megalapozott legyen és illeszkedjen az adott gazdasági, társadalmi rendbe. Jelen ügyben a Választottbíróság azzal, hogy Eljárási Szabályzatát, illetve hogy az rPtk. 215. §-án alapuló kérdést anyagi jogszabálysértéssel vizsgálta, ítélete közrendbe ütközik az Alaptörvény 28. cikke, az ügyre irányadó jogszabályok figyelmen kívül hagyása miatt.
- [19] Hangsúlyozta végül, hogy megkérdőjelezi a Választottbíróság ítéletének végrehajthatóságát a ingatlanok egybeépítése, illetve hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlan használatára sem jogcím, sem visszaadási kötelezettség nem állapítható meg. Sérelmezte, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt 4.G.40.398/2017. számon folyó peres eljárást a Választottbíróság figyelmen kívül hagyta. Rámutatott, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) értelmében a szerződés felmondására nyitva

álló 8 napos anyagi jogi határidő elmulasztása a felmondást jogellenessé teszi. A felmondás kézbesítésével kapcsolatos bizonyítás mellőzése, a kérdés elbírálásának és indokolásának elmaradása kétséget kelt az ügyben eljáró Választottbíróság pártatlanságában, szakmaisága megalapozottságában.

- [20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban fenntartására irányult.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

- [21] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [22] Az ügyben eljáró Választottbíróság hatáskörét illetően - a Vbt. 55. § (1) bekezdés d) pontjában írt érvénytelenítési okkal összefüggésben - a Kúria rögzíti a Vbt. 5. § (4) bekezdése és a 24. § (1) bekezdése alapján, hogy a választottbírósági szerződés létrejöttét (a választottbíróság hatáskörének fennállását) a felek közti szerződés egyéb rendelkezéseitől független megállapodásként kellett értékelni és vizsgálat alá vonni. Jelen peres eljárásban a bíróság annak eldöntésekor, hogy a felek a választottbíróság elé vitt bérleti szerződésből eredő igény elbírálását választottbíróság elé rendelték-e, nem foglалhatott állást az ügy érdemében, a bérleti tárgya, a felek ügyleti akarata és a bizonyítékok értékelésével a bérleti szerződés létrejöttéről. Mindez ugyanis az ügy érdemi elbírálására tartozott, amely nem volt felülbíráلható az alább kifejtettek szerint.
- [23] Tekintettel arra, hogy a felperes a Választottbíróság hatáskörét - amelyre az alperes a Választottbíróságon előterjesztett keresetlevelében megfelelően hivatkozott - a választottbírósági eljárásban nem kifogásolta kellő időben, az első válasziratában, a 2016. január 26-i tárgyaláson hatásköri kifogása egyedül az eljárás korábbi II. rendű alperesének volt, megállapítható volt az rPtk. 7. § (2), illetve a Vbt. 5. § (1) bekezdésének megfelelő tartalmú, írásban létrejött választottbírósági szerződés a felek között. A Vbt. 5. § (4) bekezdése ugyanis elismeri a választottbírósági szerződés létrejöttének eseteként azt, ha a választottbírósághoz forduló fél a keresetlevelében állítja, a másik fél pedig válasziratában nem tagadja, hogy köztük választottbírósági szerződés jött létre. Az alperes a Választottbíróság előtt érdemben perbe bocsátkozott, ebből következően a Választottbíróság hatásköre, illetve a választottbírósági szerződés hiányára megalapozottan nem hivatkozhatott utóbb (EBH2007. 1705.).
- [24] A Vbt. 55. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott érvénytelenítési okkal kapcsolatban a Kúria egyetértett a jogerős ítélet álláspontjával abban, hogy sem a tárgyalási szakban (2016. június 7-i tárgyaláson) elrendelt okiratcsatolás, sem pedig az ügyben eljáró választottbírák egyikének személyében beállt változás nem eredményezte a Választottbíróság eljárásának fogyatékosságát. A

2016. június 7-i tárgyaláson elrendelt hiánypótlás, illetve bizonyítás eredményének értékelése az ügy érdemi elbírálására tartozott, a Választottbíróság mérlegelési tevékenysége nem volt felülbíráható jelen eljárásban. Az Eljárási Szabályzat idetartozó kifejezett rendelkezése, ennél fogva megsértése hiányában, eljárási szabálysértés nélkül maradt el az ügyben a választottbírósági eljárás megismétlése az eljárás kezdetén eljáró választottbíróság egyik tagja (elnöke) halála után. A felperes által kifogásolt elemek nem eredményezték a választottbírósági eljárás szabályszerűtlenségét.

- [25] A választottbírósági ítélet felülbírálatának a törvényben felállított, garanciális kereteire tekintettel, amelyek értelmében a választottbíróság érdemi ítélkező tevékenysége, a bizonyítékok mérlegelése és a jogvitára irányadó jogszabályok értelmezése nem bírálható felül a Vbt. 54. §-a alapján indult eljárásban, nem volt elfogadható a Vbt. 55. § (2) bekezdés b) pontja szerint a közrend sérelmére alapított kereseti érvelés sem, amelyet a felperes lényegében a másik két érvénytelenítési ok alapjául előadott körülmények mellett az anyagi jogszabályok és a választottbírósági eljárásban becsatolt okiratok nem megfelelő értékelésére alapított. A Választottbíróság érdemi döntése, jogi álláspontja nem volt felülbíráható jelen eljárásban (BH2007. 59.). A felülvizsgálati kérelem hivatkozásával szemben a felmondás kézbesítésének körülményeire a Választottbíróság bizonyítást vett fel (2016. június 7-i tárgyaláson kihirdetett végzés), érdemi álláspontját ítéletében (18-19. oldal) megindokolta.
- [26] Rögzíti végül a Kúria, hogy a felek közti szerződés létrejöttének tárgyában indult peres eljárás a Vbt. már ismertetett és jelen ügyben irányadó 5. § (4) bekezdése, valamint a 8. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés miatt sem jelentette akadályát a kereset érdemi elbírálásának, sem a választottbírósági eljárásban, sem jelen perben.
- [27] A felülvizsgálati kérelem - a kereseti kérelemtől eltérően - anélkül hivatkozott a Vbt. 55. § (1) bekezdés c) pontjának megsértésére az ügyben, hogy tartalmazta volna a jogszabálysértés körülírását, ezért ebben a részben a perorvoslati kérelem érdemben nem volt vizsgálható [rPp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény].
- [28] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [29] A felperes az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni az alperes felülvizsgálati eljárási költségét. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével - az Áfát is tartalmazó - összegben állapította meg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, illetve 4/A. §-a alapján.

[30] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson bírálta el.

, 2018. október 9.

. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Gáspár Mónika s.k. előadó bíró, Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelével: