



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.100/2021/9.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

Az I. rendű felperes: Felperes1

A II. rendű felperes: Felperes2

A III. rendű felperes: Felperes3

Az I-III. rendű felperesek képviselője: ügyintéző: dr. Györgyi Piroska Sarolta ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: ügyintéző: dr. Zajdó Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: bérleti szerződés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

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

Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.237/2020/5.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Debreceni Törvényszék 1.G.40.093/2020/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.157.415 (egymillió-százötvenhétezer-négyszáztizenöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I-II. rendű felperesek vagyongazdálkodóként 2007. szeptember 24-én vagyongazdálkodási szerződéseket kötöttek az illetékességi területükön fekvő állami tulajdonú, a volt katonai repülőtérhez tartozó ingatlanokra, azok légi közlekedési (pl. nemzetközi kereskedelmi repülőtér), logisztikai és turisztikai célú fejlesztése érdekében. A vagyongazdálkodási szerződések 14.16. pontja szerint a vagyongazdálkodó tudomásul veszi, hogy a kezelt vagyonon fekvő erdőterületek erdőszeti szakkezelését a megjelölt szerv végzi, amellyel kapcsolatos szerződést átadják a vagyongazdálkodónak. Az egyes állami vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes

önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 2245/2007. (XII. 23.) Korm. határozat (a továbbiakban: Korm. határozat) szerint az abban felsorolt, állami vagyonba tartozó ingatlanok ingyenesen a felperesi önkormányzatok tulajdonába kerülnek.

[2] Az I-II. rendű felperesek pályázatot írtak ki a repülőtér ingatlanok bérbe vagy használatba adására. A pályázat célja volt a repülőtér ingatlan légi közlekedési, (nemzetközi, kereskedelmi) repülőtérre történő kialakítása, fejlesztése, ezzel a kistérség fejlesztése és a foglalkoztatás elősegítése, a repülőtér ingatlan pénzügyileg és gazdaságilag minél előnyösebb hasznosítása és lehetőség szerinti gyarapítása. A bírálati szempontok között a legnagyobb súllyal a pályázó által ajánlott nettó bérleti díj mértéke szerepelt. A benyújtott pályázatokat az ajánlatkérők befogadták, majd a pályázókat felhívták annak igazolására, hogy számlájukon rendelkezésre áll legalább 10 millió euró vagy csatoljanak ennek megfelelő visszavonhatatlan bankgaranciát, valamint helyezzenek ügyvédi letétbe 400.000 eurót. A pályázatot az alperes nyerte meg.

[3] 2008. április 30-án a felperesek mint bérbeadók és az alperes mint bérlő bérleti szerződést kötöttek egymással (a továbbiakban: bérleti szerződés). A preambulum szerint a bérleti szerződés célja a repülőtér hosszútávú hasznosításának és fejlesztésének biztosítása annak érdekében, hogy a régió gazdasági, logisztikai és idegenforgalmi központtá lépjen elő. A szerződő felek rögzítették, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a repülőtér területéből az 1. számú mellékletben meghatározott ingatlanok (a továbbiakban: repülőtér vagy bérlemény) a Korm. határozat alapján a bérbeadók várományos tulajdonát képezik. Mivel a bérbeadók tulajdonjoga még nincs bejegyezve, ezért a bérleti szerződés csak a Korm. határozatban szereplő valamennyi ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg lép hatályba, ugyanakkor az I-II. rendű felpereseket megillető vagyonkezelői jog alapján a bérlő korlátlanul jogosult belépni a bérlemény területére. A bérbeadók a bérleti szerződésben rögzített feltételekkel a bérleményt bérbe adták a bérlőnek azzal, hogy a bérlő üzemeltetési céljaihoz szükség van a 2. számú mellékletben meghatározott területekre is (a továbbiakban: területek) (1/A). Az I-II. rendű felperesek vállalták azokat az intézkedéseket, amelyek lehetővé teszik, hogy a területek a rendezési tervükben a Korm. határozatban meghatározott célok megvalósítására alkalmas besorolást kapjanak; ezt meghaladóan elősegítik a bérlő számára a területek feletti rendelkezési jog megszerzését, közreműködnek a területek bérlő általi megszerzésében azzal, hogy ha a területeket vagy annak egy részét a bérbeadók bármelyike saját nevében megszerzi, úgy a bérleti szerződés hatálya ezekre az ingatlanokra minden további jognyilatkozat nélkül kiterjed. A felek megállapodtak abban, hogy a bérbeadók részéről a rendelkezési jogosultság megszerzése csak abban az esetben minősül szerződésszerűnek, ha lehetővé teszi a bérlő tulajdonszerzésére vonatkozó rendelkezések alkalmazását (1/A-1/B). A bérlő a bérleményt nemzetközi kereskedelmi repülőtérként kívánja üzemeltetni, valamint jogosult az ahhoz kapcsolható további gazdasági tevékenységek végzésére is, egyúttal vállalta, hogy a repülőtéren a megjelölt beruházásokat elvégzi, a bérbeadók pedig kijelentették, hogy a bérbeadásnak, a repülőtérkénti üzemeltetésnek, a használatnak és hasznosításnak ismereteik szerint nincs akadálya (2/). A bérbeadók a repülőtér üzemeltetéséhez és használatához szükséges valamennyi őket megillető és átruházható jogot a bérlőre átruházták (3/), valamint kötelezettséget vállaltak az abban való közreműködésre, hogy a bérlő a tevékenységét a hatósági és tulajdonosi engedélyek teljes körének birtokában megkezdhesse (5/). A bérleti szerződést határozott időre, 100 évre kötötték azzal, hogy annak elteltét követően a bérlőt vagy jogutódját előbérleti jog illeti meg, és az újabb bérleti szerződést legalább 20 évre kell kiírni (6/ és 10/). A bérleti díj a bérleti szerződés aláírásától 2009. december 31-ig évi fix összegű, 2010. január 1-től a repülőtér forgalmával arányos. Meghatározták a bérleti díj minimumát, ami minden évben az előző évre közzétett hivatalos euró-inflációs rátával emelkedik [8/a)-b)]. A bérbeadók nem jogosultak sem közvetlenül, sem közvetve, semmilyen jogcímen vagy módon olyan

intézkedést tenni, amely a bérleti díj emeléseként értelmezhető, vagy a bérlő kiadásait közvetlenül vagy közvetve növelné [8/c)]. A bérleti szerződést rendkívüli felmondással bármelyik fél megszüntetheti, ha a másik fél a bérleti szerződésben foglalt főkötelezettségeit súlyosan megszegi, és a szerződésszerű állapot helyreállítására vonatkozó írásbeli felhívás ellenére a szerződésszegést nem orvosolja (11/).

[4] A bérlő különösen, de nem kizárólagosan jogosult rendkívüli felmondásra, ha bármelyik bérbeadó kötelezettsége elmulasztásával vagy megsértésével, felróhatóan és a bérlőnek jelentős (az előző évi nettó árbevételhez képest 5%-ot meghaladó mértékű) üzemeltetési veszteséget okozva vagy üzemeltetést gátló módon, írásbeli felszólítás ellenére sem biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatát [12/a)]. A bérlő a 12/ pont a) alpontjára alapozott jogszerű rendkívüli felmondása esetén vagy a bérleti szerződés valamely bérbeadónak felróható, egyoldalú döntése, eljárása következtében történő teljes vagy részleges megszűnése, ellehetetlenülése esetén jogosult kötbér, valamint az ezt meghaladó valamennyi kára érvényesítésére (13/). A felek a kötbér összegét a bérleményt képező ingatlanok szerződésszegéskori forgalmi értéke alapján állapítják meg úgy, hogy a kötbér mértéke az értékebecslésekben meghatározott forgalmi értékek számtani átlagának az összege; az értékebecsléseket elkészítő két céget a bérlő által megjelölt három értékebecslő cég közül a bérbeadók választják ki (14/). Bármelyik szerződő fél nyilatkozata, választása alapján a kötbér összege nem pénzben kerül teljesítésre, hanem a bérlő megszerzi valamennyi, a bérleményt képező ingatlan kizárólagos tulajdonjogát, amellyel a kötbért megfizetettnek tekintik, annak követelésére ezt követően a bérlő nem jogosult. Egyúttal vállalták az ingatlan-nyilvántartási eljárás érdekében az így létrejövő szerződés okiratba foglalását [15/a)]. Ha ez az elszámolás bármilyen okból nem menne teljesedésbe, úgy a felek megállapodtak abban, hogy a bérlő felhívására köztük ingatlan adásvételi szerződés jön létre valamennyi, a bérleti szerződés hatálya alá tartozó ingatlan tekintetében. Ezek bruttó vételára a szakértői vélemények alapján megállapított forgalmi értékek számtani átlaga, de legfeljebb a bérbeadók által fizetendő kötbér összegével egyenlő [15/b)]. A 15/ pontban meghatározott szerződések – bérbeadói tulajdonszerzést követően – kiterjednek a területekre is. A fentiek szerint létrejövő szerződések ezért – mivel az ingatlanok funkciójuk és elhelyezkedésük miatt csak együttesen bírnak gazdasági értékkel – valamennyi, a bérleti szerződés hatálya alá tartozó ingatlanra együtt és egységesen kiterjednek (16/). A bérlő – választása szerint – jogosult úgy dönteni, hogy nem él a rendkívüli felmondás jogával, hanem – csak a szerződésszegésben vétkes bérbeadóval szemben – érvényesíti a kötbért (18/B).

[5] A bérbeadók rendkívüli felmondással felmondhatják a bérleti szerződést, ha a bérlő bérleti díj fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszerűen kiállított számlában feltüntetett fizetési határidőtől számított hat hónapon belül nem tesz eleget [19/a)]. A bérbeadók rendkívüli felmondással felmondhatják a bérleti szerződést akkor is, ha a bérlő neki felróhatóan a nemzetközi kereskedelmi repülőtér státuszhoz szükséges első engedély iránti kérelmet a navigációs rendszer és a forgalmi épület kiépítésére a bérleti szerződés hatálybalépését követő kilencven napon belül nem adta be, illetőleg amennyiben az utolsó szükséges engedély jogerőre emelkedését követő három éven belül azokat nem építi fel [19/b)]. Ha a bérbeadók rendkívüli felmondására a bérlőnek ebbe az alpontba foglalt felróható magatartása adott okot, úgy a felek a bérleti szerződésben a ráépítés szabályaira vonatkozó rendelkezéseket (bérlő tulajdonszerzése a felépítmények tekintetében) nem alkalmazzák, azaz a felépítmények térítésmentesen a bérbeadók tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonviszonyok rendezésével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A rendkívüli felmondás a bérbeadók által csak együttesen gyakorolható (19/). A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő az általa beépített minden olyan dolgot, amely állagsérelem nélkül elvihető, leszerelheti és elviheti, az értéknövelő beruházások elszámolása a bérleti szerződésben foglalt megegyezésen alapul (21/). A bérlő a bérleményt saját költségére és

veszélyére átépítheti, azon felépítményeket létesíthet. Befejezetlen beruházás esetén a bérbeadók és a bérlo mint jóhiszemű ráépítő között közös tulajdon jön létre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján, új felépítmény esetén a régi Ptk. 97. § (2) bekezdése alkalmazandó. A felek kifejezetten kizárták a közös tulajdon megszüntetésének azt a módját, hogy a bérbeadók a bérlo tulajdoni hányadát magukhoz váltsák. A bérbeadók hozzájárultak ahhoz, hogy a bérlo valamennyi általa újonnan létesített felépítményen önálló, a bérlo 1/1 arányú tulajdonát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse [rég Ptk. 97. § (2) bekezdés] azzal, hogy az önálló ingatlanként feltüntetett épületek alatti területre a bérbeadókat a bérleti szerződés megszűnését követően földhasználati díj illeti meg (24/).

[6] A bérlo saját költségén köteles a működéshez szükséges minden hatósági engedélyt beszerezni (30/). Ha valamely bérleti szerződésben foglalt rendelkezés érvénytelen lenne vagy azzá válna, az nem hat ki a bérleti szerződés egészére; az érvénytelen rész helyébe a szerződő felek újabb megállapodása vagy a tartalmilag hozzá közelebb eső jogszabályi rendelkezés lép (34/). A szerződő felek kijelentették, hogy szerződési akaratukat a bérleti szerződés teljeskörűen, és csak azt tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak (36/).

[7] A beruházás megvalósítását akadályozta, hogy az erdőt is érintett. Ennek elhárításáról a felek több alkalommal egyeztettek, de megegyezés nem jött létre, a bérleti szerződést nem módosították. Az I-II. rendű felperesek a bérleti díjakról számlákat állítottak ki, amelyeket az alperes visszaküldött. A felperesek 2014. március 3-i levelükben a bérleti szerződést felmondták a 19/a) és b) pontokra hivatkozással, amit az alperes jogellenesnek tartott. A felperesek a bérleti díj megfizetése iránt pert kezdeményeztek (a továbbiakban: előzményi per). Az alperes az előzményi perben viszontkeresetben annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés a bérbeadóknak felróható okból lehetetlenült, valamint az alperest megilleti a bérleti szerződés szerinti kötbér, amelynek teljesítéseként megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát, továbbá kérte ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az előzményi per jogerős ítéletében a bíróság a keresetet alaposnak, a viszontkeresetet alaptalannak ítélte. A Kúria ítéletével (a továbbiakban: előzményi kúriai ítélet) a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Indokolása szerint a felperesi szolgáltatás hibás volt. A pályázatot kiíró I-II. rendű felpereseknek tisztában kellett lenniük a projekt céljára szánt ingatlan releváns tulajdonságával. Az alperes az általa elérhető nyilvántartási adatokból nem tudhatta, hogy az ingatlanok egy részét erdő borítja, azt az erdészeti hatóság erdőként tartja nyilván. A bérlemény felperesek által nem közölt és az alperes által nem ismerhető tulajdonsága miatt az ingatlan rövid, de adott helyzetben hosszabb távon sem alkalmas a bérleti szerződésben meghatározott funkció kialakítására. A felperesek hibásan teljesítettek, szolgáltatásuk a bérleti szerződés általuk történt felmondásáig nem felelt meg a szerződésben meghatározott célnak, így nem jogosultak bérleti díjra, a Kúria ezért a keresetet elutasította. A felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi elemeinek hiánya miatt a jogerős ítéletet a viszontkeresetet érintő részében érdemben nem vizsgálta.

A kereset és az alperes védekezése

[8] A felperesek elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a bérleti szerződés a felmondással megszűnt, mert az alperes nem teljesítette bérleti díjfizetési és fejlesztési kötelezettségét. A megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-ában írt feltételeit arra alapították, hogy az előzményi kúriai ítélet alapján bérleti díj iránti követelést nem érvényesíthetnek, az alperes pedig felhagyott a birtoklással, ezért kiürítést sem kérhetnek.

[9] Másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy a bérleti szerződés elállásuk miatt szűnt meg, mert az alperes jogos ok nélkül megtagadta a teljesítést.

[10] Harmadlagosan annak megállapítását kérték, hogy a bérleti szerződés lehetetlenülés miatt szűnt meg.

[11] Negyedlegesen a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását kérték a régi Ptk. 173. § (1)-(2) bekezdése alapján, mert a kötbérkikötés eredményeként a bérleti szerződés kizárólagos állami tulajdonban álló forgalomképtelen dolog átruházására irányult. A bérleti szerződés e részének a semmissége az egész szerződésre kiterjed, mert a bérlő részére a kötbérkikötés az egyetlen biztosítékadási lehetőség volt, enélkül – a tervezett beruházás mértékét figyelembe véve – a bérlő nem kötötte volna meg a bérleti szerződést.

[12] Ötödlegesen jogszabályba ütközés miatt kérték a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását, mert a kezelt vagyont csak előzetes jóváhagyással lehetett volna megterhelni és értékesíteni.

[13] Hatodlagosan nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközés miatt kérték a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását, mert annak állami vagyonnal kapcsolatos rendelkezései sértik az állampolgároknak a nemzeti vagyonnal való tisztességes és etikus gazdálkodással összefüggésben kialakított erkölcsi nézeteit. A bérleti szerződés olyan helyzetet teremtett, amely akadályozza a bérlemény hasznosítását és fejlesztését. Jóerkölcsbe ütközik az aránytalanul magas kötbér kikötése, valamint az a tény, hogy a kötbér természetben jár, és nem is választhatják a pénzügyi teljesítést.

[14] Hetedlegesen az alakiság megsértése miatt kérték a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását. A helyi önkormányzat kötelezettségvállalásához a jegyző ellenjegyzése kell, amely nem történt meg a II. rendű felperes vonatkozásában, továbbá az ingatlan átruházására vonatkozó rendelkezések miatt ügyvédi ellenjegyzés is szükséges lett volna.

[15] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[16] Az elsődleges és másodlagos keresettel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az előzményi kúriai ítélet és a régi Pp. 229. § (1) bekezdése alapján a felpereseknek nem jár bérleti díj, a fejlesztési kötelezettség teljesítését sem követelhetik, így alaptalan a hibás teljesítésre alapított felmondás. A felperesek az ő közreműködése nélkül is megszüntethették volna a hibát, így a felperesek oldalán áll fenn felróható mulasztás.

[17] A harmadlagos keresettel kapcsolatban vitatta, hogy a bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné vált. Állította, hogy határidőn belül megkezdte az engedélyeztetési eljárást és az egymásra épülő eljárásokat mindaddig, amíg az erdő jogi státusza ebben nem akadályozta meg. A felperesek felróható magatartásukkal szándékosan hibásan teljesítenek és jogszerűtlen állapotot tartanak fenn, mert az ő kötelezettségük az erdővel kapcsolatos problémák megszüntetése. Soha nem mondott le a birtokról, a felperesek jogellenesen, rendőri segítséggel utasították ki.

[18] A szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseteket is alaptalannak ítélte. Vitatta a megállapítási kereset feltételeinek a fennállását. A jóerkölcsbe ütközéssel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződéssel jelentős pénzügyi és befektetési kockázatot vállalt egy hosszútávon megtérülő befektetés érdekében úgy, hogy jogsértése esetén a teljes beruházást elveszti. A bérleti szerződés a felperesek felróható és szándékos, szerződésszegő és károkozó magatartása esetére arányos mértékű szankciót tartalmaz. A felperesek közvagyon veszélyeztető felelőtlen magatartása ütközik a jóerkölcsbe.

Az első- és a másodfokú ítélet

[19] Az elsőfokú bíróság 1.G.40.021/2018/37. számú ítéletével (a továbbiakban: első ítélet) az elsődleges keresetet alaposnak ítélve megállapította, hogy a bérleti szerződés megszűnt, erre figyelemmel a további kereseteket nem vizsgálta.

[20] A másodfokú bíróság Gf.III.30.058/2019/5. számú végzésével (a továbbiakban: hatályon kívül helyező végzés) az elsőfokú bíróság ítéletét – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül – hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásra előírta, hogy a felperesek eshetőleges kereseteit nem az általuk megjelölt sorrendben kell vizsgálni. A bérleti szerződés semmisségére alapított keresetek alaptalansága esetén kell csak áttérni az elsődleges, a másodlagos és a harmadlagos kereset vizsgálatára.

[21] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[22] Indokolása szerint az alakiság megsértésére alapított hetedleges kereset alaptalan, mert a felperesek nem vagyonkezelőként, hanem leendő tulajdonosként kötötték meg a bérleti szerződést. Az nem tulajdonjog átruházására irányult, és kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában nem érvényességi feltétel a jegyző ellenjegyzése. A negyedleges kereset azért alaptalan, mert forgalomképtelen nemzetközi kereskedelmi repülőtérnek csak a Ferihegyi repülőtér minősül. A jogszabályba ütközésre alapított ötödleges keresetet is alaptalannak ítélte, mert a bérleti szerződés nem állami vagyon elidegenítésére vagy megterhelésére irányult, a felperesek a bérleti szerződést nem vagyonkezelőként, hanem leendő tulajdonosként kötötték meg.

[23] A jóerkölcsbe ütközésre alapított hatodlagos keresetet azért ítélte alaptalannak, mert a bérleti szerződéssel célzott joghatás elérését nem annak téves feltételrendszere, hanem a felperesek hibás teljesítése akadályozta meg. Önmagában a kötbér kikötése nem ütközik jóerkölcsbe, a régi Ptk. pedig lehetőséget ad a kötbér mérséklésére. Az alperes a kötbér iránti igényét külön perben érvényesítheti, ahol a felperesek védekezésként kérhetik annak mérséklését. E lehetőségre figyelemmel nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének.

[24] Az érvénytelenségre alapított kereseteket követően az elsődleges keresetet is alaptalannak ítélte, mert az előzményi kúriai ítélet jogereje a hibás teljesítés megállapításával kihat az alperes díjfizetési és fejlesztési kötelezettségére is. Az alperesi teljesítés megtagadására alapított másodlagos keresetet is alaptalannak ítélte, mert az alperes jogos okkal, a felperesek hibás teljesítése miatt tagadta meg a teljesítést. A lehetetlenülésre alapított harmadlagos kereset alaptalanságát azzal indokolta, hogy a bérleti szerződés 19/b) pontja nem tartalmazott jogvesztő határidőt, és nem felróható az alperesnek, hogy a fejlesztés nem valósult meg az ott meghatározott időn belül.

[25] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapította a bérleti szerződés semmisségét, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[26] Alaptalannak ítélte az alperesnek azt a hivatkozását, hogy az előzményi per megindításával a felperesek lemondtak a bérleti szerződés semmisségének a megállapítása iránti jogukról. A régi Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján a lemondó nyilatkozatot nem lehet kiterjesztően értelmezni, a bírósági gyakorlat szerint (BH2014. 108.) annak mindig kifejezettnak kell lennie. Így a bérleti szerződésre alapítva igényt érvényesítő felperesek az előzményi perrel nem mondtak le a szerződés semmisségre hivatkozással történő megtámadásának a jogáról. Az előzményi kúriai ítélet jogereje ugyanannak a jognak az újbóli érvényesíthetőségét zárja ki. A régi Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat, annak megállapításához nincs szükség külön eljárásra. Azt a

bíróság hivatalból is észlelheti, de ez nem jelenti azt, hogy a jogvita alapját képező szerződés valamennyi rendelkezését hivatalból megvizsgálja. A bíróságnak a tényállás részévé tett szerződési feltétel érvénytelenségét kell hivatalból észlelnie, ha az a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható. Az előzményi perben a bérleti szerződésnek a kötbérikikötést és a felmondási okokat tartalmazó rendelkezései nem voltak a tényállás részei, ezért azokat az eljáró bíróságoknak nem kellett vizsgálniuk.

[27] Az alaktság megsértésére alapított hetedleges kereset alaptalansága körében egyetértett az elsőfokú bírósággal, mert a felperesek a bérleti szerződést nem vagyongazdálkodóként, hanem várományos tulajdonosként kötötték. A forgalomképtelenségre alapított negyedleges és a jogszabályba ütközésre alapított ötödleges kereset is azért alaptalan, mert a bérleti szerződés nem állami vagyon elidegenítésére irányult, az elnevezése és tartalma szerint is bérleti szerződésnek minősül.

[28] A jóerkölcsbe ütköző hatodlagos keresettel kapcsolatban kiemelte, hogy az érvénytelenségi okot a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni, így nincs jelentősége a felek hibás teljesítésének. A bérleti szerződésben alkalmazott aránytalan feltételrendszert már önmagában jóerkölcsbe ütközőnek ítélte függetlenül attól, hogy a felperesek ebben a körben a szerződés teljesítésére vonatkozó irreleváns körülményekre is hivatkoztak. Az elsőfokú bíróság a felperesek által előadott érvek mentén a bérleti szerződés kötbérikikötését tartalmilag nem vizsgálta, valamint az ennek szabályozását tartalmazó szerződéses rendelkezéseket sem ismertetette. A másodfokú bíróság ezért a tényállást kiegészítette a bérleti szerződés 12/-18/B pontjainak az ismertetésével. Ezt követően arra a következtetésre jutott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen döntött a hatodlagos keresetről. Rögzítette, hogy a bírói gyakorlat szerint (BH2000. 260., EBH2003. 956.) a szerződés jóerkölcsbe ütközését akkor lehet megállapítani, ha a szerződés tartalma, annak célzott joghatása nyilvánvalóan sérti az általánosan kialakult erkölcsi normákat, az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjét. A bérleti szerződés 13/ pontja csak a bérlőt jogosította fel kötbér és az ezt meghaladó kár érvényesítésére, a bérlő szerződésszegése esetén csak a ráépítés szabályai alkalmazásának a kizárását írták elő. A régi Ptk. 246. § (1) bekezdése alapján lehetséges, hogy a felek kötbérként nem pénz, hanem más vagyoni elem szolgáltatását kössék ki, ennek ellenére a bérleti szerződés 15/ pontjában meghatározott kötbérfizetési módot mégis ellentétesnek ítélte a kötbér céljával és jellegével. A kötbér célja szerződést biztosító mellékkötelezettségként, hogy ösztönözze a feleket a szerződés szerinti teljesítésre, visszatartsa a szerződésszegéstől. A bérleti szerződés a bérbeadók 12/ pontban körülhatárolt – akár csak például a bérlőnél az előző évihez képest 5%-ot meghaladó üzleti veszteséget okozó – szerződésszegése szankciójaként lehetőséget ad arra, hogy a bérlő egyoldalú nyilatkozattal megszerezze a bérleti szerződés tárgyát képező valamennyi ingatlant. Ezzel a bérbeadók főkötelezettségén jóval túlnyúló jogkövetkezményt helyez kilátásba; nem a szerződésszerű teljesítést ösztönzi, hanem éppen ellenkezőleg, a bérlemény bérlő általi megszerzése következtében a bérleti szerződés megszűnését eredményezi. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek szerződési szabadsága nem értelmezhető ilyen tágan. A bérbeadó főkötelezete a terület használatának az átengedése, ezzel szemben mellékkötelezettségként a tulajdonáról mond le oly módon, hogy ennek választására a bérlőnek is lehetőséget ad. Értékelése szerint a kötbér összecszerűségének valamennyi bérelt ingatlan teljes forgalmi értékében való meghatározása a szerződésszegés olyan aránytalan jogkövetkezményét jelenti, amely nem csupán feltűnően aránytalan – mert ez a kötbér mérséklésével orvosolható lenne –, hanem az üzleti életben tisztességesen gondolkodó emberek és a társadalom értékítéletébe, azaz a jóerkölcsbe ütközik. A felek ezt a jogszabály megkerülésével kötötték, hiszen a kötbérnek minősített megállapodásuk attól lényegében eltérő jogkövetkezményeket fűz a bérbeadók szerződésszegéséhez. A kötbérmérséklés lehetőségét irrelevánsnak ítélte, mert ez egyrészt csak érvényes szerződéshez köthet,

másrészt a szerződő felek is kifejezetten rögzítették, hogy az ingatlanok csak együttesen bírnak gazdasági értékkel.

[29] A bérleti szerződés 34/ pontjában a felek részleges érvénytelenséget szabályoztak. Az alperes a perben azonban nem nyilatkozott a felperesnek arra az előadására, hogy enélkül az alperes nem kötötte volna meg a bérleti szerződést, hanem csak a kötbérikötés gazdasági indokoltságát ismertette. A másodfokú bíróság abból a körülményből, hogy a bérleti szerződésen belül az alperes érdekében, az ő kezdeményezésére a kötbér mint mellékkötelezettség szabályozása az általános gyakorlattól eltérő kiemelt szerepet kapott, azt a felperesek által is hivatkozott következtetést vont le, hogy az alperes számára a kötbérikötés olyan jelentőséggel bírt, amely nélkül azt nem kötötte volna meg. Mindezek alapján a kötbérikötés érvénytelensége a régi Ptk. 239. § (1) bekezdése alapján az egész bérleti szerződés érvénytelenségét eredményezte. A felperesek ennek megállapítását a régi Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján kérhették, így nem kellett igazolniuk a megállapítási kereset feltételeinek a fennállását. A további keresetek vizsgálata szükségtelen, ezért a másodfokú bíróság mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből a további keresetekkel kapcsolatos megállapításokat.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[30] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását; másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új határozat hozatalára utasítást; harmadlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 28. cikkét, a régi Pp. 2. § (1)-(2) bekezdését, a 3. § (2)-(3) bekezdését, a 12. § (2) bekezdését, a 118. § (4) bekezdését, a 166. § (1) bekezdését, a 195. § (1)-(2) bekezdését, a 206. § (1) bekezdését, a 220. § (1) bekezdés *d* pontját, a 221. § (1) bekezdését, a 223. § (1) bekezdését és a 230/A. § (1) bekezdését, a bíróságok igazgatásáról rendelkező szabályzatról szóló 6/2015. (XI. 30) OBH utasítás 14. mellékletének 3.10. pontját, a másodfokú bíróság ügyrendjét, valamint a régi Ptk. 4. §-át, a 200. §-át, a 239. § (1) bekezdését, a 246. § (1) bekezdését és a 247. § (1) bekezdését.

[31] Indokolása szerint a per az előzményi kúriai ítélet megkerülésére irányul. Jogszabály nem zárja ki a kötbér olyan szabályozását, mint amit a bérleti szerződés tartalmaz. A jogerős ítélet anélkül állapította meg ennek semmisségét, hogy a kötbér mértékét, arányosságát, a felek szándéka mögött álló indokokat és a közjó érdekét vizsgálta volna. Döntését nem indokolta részletesen, csak általános érveket sorolt fel. A másodfokú bíróság nem értékelte a bérleti szerződés dinamikáját, a felek kockázatának és a projekt értékének változását a százéves időtartam alatt. Nem vette figyelembe a kötbér mérséklésének a lehetőségét, valamint a részleges semmisséget. Utólag korlátozta a felek szerződéses szabadságát. A másodfokú bíróság nem tett eleget helyes tényállás megállapítási kötelezettségének, indokolása nem koherens, érvelése nem visszafejthető, ezért nem kizárt, hogy a jogerős ítélet az előzményi kúriai ítélet atipikus jogorvoslatának minősül. A Kúria a bérleti szerződést polgári jogi szerződésnek minősítette és a felek kérelmét így bírálta el, ezért a szerződés nem lehet semmis, utólag a felperesek erre már nem hivatkozhatnak. A jogerős ítélet sérti az arányosság elvét, mert korlátozza a felek szerződéses és vállalkozási szabadságát. A bérleti szerződés egyes szerződésnek minősül, ezért nem lehet tisztán a bérleti jogviszony alapján vizsgálni. Nincs ténybeli alátámasztása annak a megállapításnak, hogy a bérleti szerződés célzott joghatása nyilvánvalóan sértene az erkölcsi normákat, a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjét. Az indokolásban összemosódnak a feltűnően aránytalan, de mérsékelhető, valamint a feltűnően aránytalan, ezért jóerkölcsbe ütköző megállapítások. A

felperesek korábban kifejezetten arányosnak és számukra előnyösnek tartották a bérleti szerződést. Ha az ingatlan átruházását lehetővé tevő rendelkezés jóerkölcsbe ütközik, akkor a felperesek tulajdonszerzését megalapozó szerződések is semmisek, mert azok a projekt megvalósulása érdekében lehetővé tették a terület elidegenítését is. A másodfokú bíróság a kötbér mértékét tévesen nem a másik fél kötelezettségeihez és kockázatahoz, hanem a hibásan teljesítő kötelezett szolgáltatásához viszonyította. A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy pályázati nyertessége kötötte őt, valamint figyelmen kívül hagyta az általa letétbe helyezett jelentős összeget és a bankgaranciát, továbbá azt, hogy a felek több mint négy hónapon át úgy alakították a szerződés szövegét, hogy annak célja és lényeges pontjai nem változtak. A másodfokú bíróság a kötbér konkrét mértékét és módját ítélte semmisnek, ugyanakkor a szerződés teljes semmisségének a megállapításakor már csak általánosságban a kötbér kikötését ítélte olyan lényeges elemnek, amely miatt a felek nem kötötték volna meg a szerződést. Bár a kötbér kikötése tekintetében sem állapítható meg semmisség, de ha ez fennállna, akkor az az egész szerződés érvénytelensége nélkül is orvosolható.

[32] A tényállás körében arra hivatkozott, hogy a szaktudás nélküli I-II. rendű felperesek hívták meg őt szakértelemmel rendelkező pályázóként, majd egyedüli értékelhető pályázatát követően hónapokon át egyeztettek a szerződés részletszabályairól. Az ingatlan ekkor repülőtér funkcióra alkalmatlan volt, annak a felperesek nem is voltak a tulajdonosai. A bérleti szerződést a szabad vállalkozásuk körében kötötték meg, ő pedig már a bérleti szerződés megkötése előtt megkezdte az előkészítő munkákat és abba jelentős összegű pénzt fektetett. Az erdővel kapcsolatos problémák felmerülését követően kísérletet tett a bérleti szerződés módosítására, de azt a felperesek nem fogadták el.

[33] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bérleti szerződést hibásan, iratellenesen értelmezte, mert abban a felperesek csak nemtevésre, míg ő eredmény elérésére vállalt kötelezettséget. A felperesek oldaláról nem volt kockázat, ezzel szemben ő teljes befektetői kockázatot vállalt. A felek a kötbér mértékét a másik fél kötelezettségeihez, befektetései mértékéhez és kockázatahoz igazították. A felperesek szándéka a részükre ingyenesen juttatott területek saját források nélküli hosszútávú hasznosítására, a munka szakmai befektetővel való elvégeztetése mellett annak hasznai szedésére irányult. Az ő feladata pedig a legmagasabb kategóriájú repülőgépek fogadására alkalmas nemzetközi kereskedelmi repülőtér megvalósítása volt. Ennek kockázatát a szerződés időtartama, valamint a zavartalan működés szavatolása ellensúlyozta. A felek a bérleti szerződést részletesen kidolgozták, és a 36/ pontban rögzítették, hogy az a szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak. A felek nem minden rendkívüli felmondás esetére, hanem csak annak korlátozott körére kötötték ki a kötbér érvényesítésének lehetőségét. A kötbér mértékét gazdaságilag racionálisan határozták meg, amely a szerződés folyamatában is igazodik a felek kötelezettségeihez, a változó mértékű kár összegéhez. A másodfokú bíróság elmulasztotta a kötbér arányosságának több időpontra vetített vizsgálatát, amely véleménye szerint szakkérdés. A kötbér összegét pénzben határozták meg. A felperesek kérték az ingatlanátruházás lehetőségének biztosítását, mert a kötbér megfizetése a kisebb költségvetéssel rendelkező felperesek esetén komoly likviditási, költségvetési veszélyt hordoz. A felperesek kívánták ezt a választási jogot biztosítani, neki önmagától nem volt ilyen szándéka a pályázati anyag és annak szerződéstervezete alapján. A projekt megvalósulása nemzetgazdasági érdek, közérdek. A speciális tartalmú szerződésben kikötött kötbér nem jogellenes, annak arányosságát és jóerkölcsbe ütközését csak kellő alaposággal feltárt gazdasági és jogi tények, szempontok alapján lehet megítélni, amely nem történt meg. A másodfokú bíróság iratellenes, téves tényállításokat rögzített. A felek a bérbeadók vonatkozásában kötbért, a bérlő esetén jogvesztést szabályoztak biztosítékként, amely nem ütközik sem jogszabályba, sem jóerkölcsbe. A bérbeadók lényegesen erősebb pozícióban voltak, mert hatóságok és egyúttal tulajdonosok is. Az ő felmondási jogát a felperesek

kérésére és előnyére korlátozták azzal, hogy a felróható köteleességszegés mellett jelentős üzemeltetési veszteséget is megkívántak, amit a pályázati dokumentációban benyújtott szerződéstervezet egyáltalán nem tartalmazott. A jogerős ítélet összekeveri a területek és a bérlemény fogalmát, amiket a bérleti szerződés meghatározott, és így félreértelmezte a bérleti szerződés 16/ pontját. A másodfokú bíróság iratellenesen és valótlanul rögzítette azt, hogy a kötbérikötés szabályozása nélkül nem kötötte volna meg a bérleti szerződést. A Kúria Pfv.20.043/2019/6. számú határozatára hivatkozva előadta, abban a kérdésben, hogy a felek mennyiben kötöttek volna meg a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül, nem elegendő az egyik félnek a felmerült körülmény hatására kialakított álláspontját figyelembe venni. A felek arról konkrétan nem nyilatkoztak, hogy az érvénytelennek minősített rendelkezés nélkül nem kötöttek volna meg a szerződést, és erre nem folyt bizonyítási eljárás sem. A másodfokú bíróság nem vizsgálta, hogy hasonló esetben milyen magatartást tanúsított volna egy észszerűen eljáró fél. A peranyagban sehol sem lelhető fel, hogy a kötbér általános gyakorlattól eltérő szabályozását ő kezdeményezte volna. Ezzel ellentétben a pályázati anyag részét képező szerződéstervezet a tulajdon bérlő általi megszerzését semmilyen formában sem tartalmazta. A kötbér ilyen szabályozása nem az ő, hanem kizárólag a felperesek érdekében állt, hiszen egy jelentős összegű kártérítés a fizetéseképtelenségüket okozhatta volna. A kötbér ilyen szabályozását kimondottan a felperesek kezdeményezték. Az ő kára már a szerződés hatálybalépésekor magasabb volt az ingatlanok értékénél. A másodfokú bíróság álláspontjával szemben nem igazolt a kötbér kiemelt szerepe, nem mondható, hogy az ellentmondana az általános gyakorlatnak, és így nem lehet arra következtetni, hogy a kötbér esetlegesen semmis rendelkezése kihatna az egész szerződésre. A másodfokú bíróság iratellenesen változtatta meg az elsőfokú ítélet tényállási elemeit a légügyi hatóság eljárásával kapcsolatban, valamint abban a vonatkozásban, hogy nem fizetett bérleti díjat egyik felperesnek sem.

[34] A másodfokú bíróság által nem említett lényegi tényállási elemek közül arra hivatkozott, hogy a felperesek nyilatkozata szerint a kötbérikötés a tervezett beruházás mértékét figyelembe véve az egyetlen biztosítékadási lehetőség volt. A szerződés megkötése előtt ismert volt a felperesek előtt a beruházás volumene, amely milliárdos nagyságrendű. Ezzel szemben a teljes terület értéke nem érte el az 500.000.000 forintot. A másodfokú bíróság ezt meghaladóan nem értékelte az ügyvédi letétbe helyezett összeget, a bankgaranciát, valamint a felpereseknek fizetendő adó mértékét. A jogerős ítélet nem tért ki arra, hogy szerződéstervezetet is mellékelte pályázatához, pedig abból lehetett a szándékára következtetni. A szerződéstervezet egyáltalán nem tartalmazta az ingatlan megszerzését és az ahhoz kötött kötbért. Olyan értéknövelő beruházásokat végzett a felpereseknek, amelyek hasznait jelenleg is szedik. A másodfokú bíróság a jóerkölsbe ütközésre alapított kereset vizsgálatakor olyan mértékben eltért a felperesek kérelmében előadottaktól, hogy az már a semmisség hivatalbóli vizsgálatként értelmezhető, így alkalmazni kellett volna az erről szóló 1/2005. (VI. 15.) PK véleményt. E szerint a bíróságot figyelmeztetési kötelezettség terhelte, amit nem teljesített, így kiüresítette a másodfokú eljárást és elvonta tőle a rendes perorvoslat lehetőségét. Mulasztás terheli a másodfokú bíróságot, mert a hatályon kívül helyező végzést megelőző eljárásban nem észlelte hivatalból a semmisségi okot és ezzel a feleknek kárt okozott. A felperesek saját felróható magatartásukkal maguk idézték elő azt a jogellenes helyzetet, amelyből most megpróbálnak kihátrálni a semmisségre történő hivatkozással. A szerződés megszűnése és ellehetetlenülése esetére kikötött kötbér járulékos és utólagos jellege miatt nem okozhatja a szerződés semmisségét, különösen nem annak a mértéke, hiszen végső soron az csak bírói úton kényszeríthető ki, amelynek során lehetőség van a kötbér bíróság általi mérséklésére. Hangsúlyozta, a felek addig tárgyaltak a részletszabályokról, ameddig mindkét fél számára elfogadható tartalmat nyert a bérleti szerződés. Kizárólag a pályázathoz benyújtott szerződéstervezetben szereplő elemek kaphatnak lényeges jogi minősítést. Minden egyéb elem, így a kötbér is, tárgyalások tárgya volt, ezért akár ki is maradhatott volna a

szerződésből. A másodfokú bíróság utólag kívánja orvosolni azt a helyzetet, amit a felperesek maguk idéztek elő hibás teljesítésükkel. A jogerős ítéletben foglaltakkal szemben a kötbér célja az átalánykártérítés. Nem a kötbér érvényesítésének következménye a bérleti szerződés megszűnése, hanem a megszűnés következménye a kötbér. A felperesek keresetükben nem hivatkoztak a kötbér mértékének az aránytalanságára, korábban úgy nyilatkoztak, hogy számukra előnyös szerződés született. Jogszabály megkerülésére irányuló szándék csak akkor állhat fenn, ha ez mindegyik szerződő fél szándéka, amely azt jelentené, hogy felperesek is ki akarták játszani a vagyonukat. A felperesek szándékát, vállalásait általános vállalkozói szemszögből kell megítélni, nem mint közfeladatot ellátó személyeket. A vállalkozás nemcsak előnyökkel, hanem kockázattal is járhat. Észszerű kikötésnek tekinthető, ha a felperesek a kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére több lehetőséget is biztosítanak a maguk számára, így például a nekik ingyenesen juttatott ingatlan elidegenítését. A szerződés preambulumban a felperesek nem az ingatlantulajdon megőrzését, hanem egy működő repülőter megvalósulását jelölték meg elsődleges célként, az ingatlan kérdése másodlagos volt.

[35] A másodfokú bíróság tanácsának két elnöke és egy bíró tagja volt, amiből a tanács nem megfelelő, jogellenes megalakítására lehet következtetni, így az ítéletet sem hozhatták volna meg. A másodfokú bíróság eljárása sérti a régi Pp. 2. § (1)-(2) bekezdését, mert minden általa felhasznált tény rendelkezésre állt már a hatályon kívül helyező végzést megelőzően, így a jogerős ítélet ugyanilyen tartalommal korábban is meghozhatta volna. Eljárása ezért sérti a per tisztességes és észszerű időn belül történő befejezéséhez fűződő jogot. Az indoklás nem tartalmazza megfelelően a tényállást, az alapul szolgáló jogszabályokat, az nem képez szerves egységet, ami megnehezíti a jogorvoslat érvényesítését és így sérti a jogait [rég Pp. 2. § (1) bekezdés]. A jogerős ítélet sérti a régi Pp. 3. § (2)-(3) bekezdését, a 166. § (1) bekezdését és a 195. § (1)-(2) bekezdését az okirati bizonyítás ellenére történő helytelen következtetés és a nem megfelelő értelmezés miatt, valamint iratellenességével összefüggésben a régi Pp. 206. § (1) bekezdését. A jogerős ítélet nem jelöli meg egyértelműen azt a jogszabályt, amelynek megsértése az érvénytelenséget eredményezi. A jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét, mert a jogszabályokat a jogalkotó céljával ellentétesen, a szerződéses szabadságot korlátozva értelmezte. Sérti a régi Ptk. megjelölt rendelkezéseit, mert azokat rendelkezésük, rendeltetésük, értelmük, illetve a jogalkotó szándékával ellentétesen értelmezte és alkalmazta.

[36] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[37] Indoklásuk szerint az alperes által a felülvizsgálati kérelemben előadott tényállás nem teljes, és nem szorítkozik a felülvizsgálat szempontjából releváns tényekre, lényegtelen kijelentésekkel foglalkozik. A másodfokú bíróság tanácsát a jogszabályoknak megfelelően alakították meg, a két tanácselnök feltüntetése csak leírói mulasztás eredménye. A másodfokú bíróságnak korábbi eljárása során nem kellett hivatalból észlelnie a semmisséget. Az előzményi kúriai ítélet tartalmától függetlenül jogosultak a semmisség megállapítását kérni, az nem minősül ítélt dolognak. A Kúria nem vizsgálta a viszontkeresetben foglalt kötbérkikötést. A másodfokú bíróság a keresetek alapján vizsgálta a semmisséget. Az elsőfokú bíróság felhívta az alperest nyilatkozattételre a semmisséggel kapcsolatban is, de ő nem nyilatkozott, amely nem a bíróság mulasztása. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat megfelelően értékelte és abból helyes következtetésre jutott. A kötbér nem volt egzakt módon meghatározva, az nem volt arányos az üzleti kockázattal. Az ő oldalukon is volt kockázat, amely erkölcsileg is fokozott volt. Nem állt érdekükben ilyen súlyosan aránytalan, számukra kedvezőtlen rendelkezés szerződésbe foglalása. Az alperes soha nem

hivatkozott arra, hogy a kikötés nem a saját kezdeményezésére került a szerződésbe, és azt sem vitatta, hogy e nélkül a szerződést nem kötötte volna meg. Ők nem eladni akarták az ingatlanokat a reptér megvalósítása érdekében, hanem bérbe adták. Ha az ő érdeküket szolgálta volna a nem pénzben fizetendő kötbér, akkor a bérleti szerződés csak nekik engedte volna meg a választás lehetőségét. Az alperes korábban nem tett olyan tényekre vonatkozó nyilatkozatot, amelyek vizsgálatát felülvizsgálati kérelmében hiányolja, továbbá a hiányolt tényállási elemek nem valósak és nem kötődnek a semmisség vizsgálatához. A semmisséggel kapcsolatos jogkérdés eldöntéséhez nem volt szükség repülőtér üzemeltetési adatokra. Ők azt állították, hogy a bérleti szerződést az alperes nem kötötte volna meg e kötbérkikötés nélkül, amit az alperes nem vitatott. A másodfokú bíróság csupán kiegészítette, de nem módosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. A pályázathoz csatolt mintaszerződés egyik félre sem bírt kötelező erővel. A semmisség szempontjából irrelevánsak a szerződéskötést követő körülmények. A másodfokú bíróság az eset összes körülményére tekintettel vizsgálta a szerződést, annak keletkezési körülményeit és minden releváns részét, a jogerős ítélet tartalmazza az azzal kapcsolatos valamennyi jogszabály megjelölését. A másodfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkének megfelelően értelmezte a jogszabályokat, valamint nem szegte meg az irányadó anyagi jogszabályi rendelkezéseket. Figyelembe vette a felek szerződéses szabadságát, csak ultima ratioként alkalmazta a teljes szerződés semmissé nyilvánítását. Figyelembe vette a bérleti szerződés részleges érvénytelenséggel kapcsolatos rendelkezését, valamint a régi Ptk. 239. §-át és a felek nyilatkozatait is, de elsődlegesen a szerződés tartalmát és célját vizsgálta. A felek nem írtak alá kötbérkikötés nélküli szerződést, csak olyat, ami ezt a kikötést tartalmazta. Ez azt támasztja alá, hogy a kötbér kikötése nélkül nem szerződtek volna. Az alperes alapvetően összemosza a kötbér egyes funkcióit.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[39] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[40] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is.

[41] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet csak a hatodlagos keresettel összefüggésben támadta, így a felülvizsgálat csak erre terjedt ki.

[42] Az alperes arra hivatkozott, hogy az előzményi kúriai ítélet alapján már nem lehetett volna vizsgálni a bérleti szerződés érvénytelenségét, valamint a jogerős ítélet túlterjeszkedett a kereseten. Az ítélet anyagi jogerejének tartalmát és joghatását [régi Pp. 229. § (1) bekezdés], valamint az érdemi döntés korlátait (régi Pp. 215. §) szabályozó jogszabályhelyek megsértését azonban nem állította, így azokat a Kúria sem vizsgálhatta.

[43] Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét. A Kúria Pfv.V.21.965/2018/8. számú, BH2020. 324. számon közzétett határozatában is kifejtettek szerint felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni [régi Pp. 270. § (2) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [régi Pp. 272. § (2) bekezdés], valamint a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja [régi Pp. 275. § (2) bekezdés]. Az Alaptörvény *R*) cikk (1)-(2) bekezdéséből és a *T*) cikk (2)-(3) bekezdéséből következően az Alaptörvény a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. Ebből következően a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban azt nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja alapján.

[44] Az alperes a régi Pp. 2. § (1)-(2) bekezdésének a megsértését is állította. A régi Pp. 2. § (1) bekezdése a bíróság polgári perbeli feladatát szabályozza, és ennek körében az igazságszolgáltatás alapelveit rögzíti, összhangban az 1993. évi XXXI. törvénnyel kihirdetett, az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény 6. cikk 1. bekezdésével, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével. Ha a bíróság nem teljesíti a régi Pp. 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott feladatát, úgy a fél erre hivatkozással a régi Pp. 2. § (3) bekezdése szerinti igényeket érvényesítheti. A jelen per ugyanakkor nem ilyen igényre vonatkozik, a régi Pp. 2. § (2) bekezdésének szabályozása pedig a régi Pp. 2. § (3) bekezdése szerinti igényérvényesítéshez kapcsolódik. A régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján csak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró, konkrét eljárási szabálysértés vezethet a jogerős határozat hatályon kívül helyezésére; a Kúria a felülvizsgálati kérelem alapján így csak ezeket vizsgálhatja. Az alperes felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 2. § (1) bekezdésével összefüggésben konkrét eljárási szabálysértésre is hivatkozott a jogerős ítélet indokolásának tartalmi hiányosságával kapcsolatban, amit a Kúria az alábbiak szerint érdemben vizsgált.

[45] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokon eljáró bírósági tanács összetételének a jogellenességét állította, mert a tanácsnak két elnöke és egy bíró tagja volt.

[46] A másodfokú bíróság ügyelosztási rendje és a másodfokú eljárás iratai alapján megállapítható, hogy a bírósági tanács három hivatásos bíróból állt [régi Pp. 11. § (4) bekezdés] és annak egy elnöke volt. A fellebbezési tárgyalás határnapját a tanács elnöke tűzte ki [régi Pp. 243. § (1) bekezdés], a tárgyaláson kívüli intézkedéseket ő tette meg [régi Pp. 12. § (2) bekezdés], a tárgyalást ő vezette [régi Pp. 133. § (1) bekezdés], az iratokat ő és az általa kijelölt bíró ismertette [régi Pp. 246. § (1) bekezdés], a jegyzőkönyvet ő írta alá [régi Pp. 118. § (4) bekezdés]. A másodfokú bíróság határozatának rendelkező részét a tanács elnöke és a tanács tagjai is aláírták [régi Pp. 218. § (2) bekezdés], a határozatot a tanács elnöke hirdette ki [régi Pp. 218. § (3) bekezdés]. Az írásbafoglalt ítélet nyilvánvaló elírás folytán tünteti fel,

hogy a tanácsnak két elnöke volt, amely a másodfokú tanács összetételének szabályszerűségét nem érinti.

[47] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélettel szemben a bérleti szerződés érvénytelenségének (jóerkölcsbe ütközésének) a megállapításával összefüggésben eljárési és anyagi jogszabálysértéseket állított, amelyeket a Kúria az alábbiak szerint együtt vizsgált.

[48] A másodfokú bíróság a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközését nem hivatalból, hanem a felperesek erre irányuló keresete alapján vizsgálta. Eljárására ezért nem irányadó a semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról szóló 1/2005. (VI. 15.) PK vélemény. A PK véleményben írtak célja a felek nyilatkozattételi lehetőségének biztosítása abban az esetben, ha a bíróság – a felek perbeli nyilatkozataitól eltérően – hivatalból észlel semmisségi okot. Ilyen okra alapított kereset és azzal szemben előterjesztett ellenkérelem esetén a felek nyilatkozattételi lehetősége az általános szabályok szerint teljeskörűen biztosított, így nincs szükség speciális eljárásra.

[49] A felperesek hatodlagos keresetükben a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását kérték. Keresetüket arra alapították, hogy a bérleti szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, mert annak állami vagyonnal kapcsolatos rendelkezései sértik az állampolgároknak a nemzeti vagyonnal való tisztességes és etikus gazdálkodással összefüggésben kialakított erkölcsi nézeteit; rendelkezései összességükben akadályozzák a közérdekű fejlesztést; a kötbér kikötése aránytalan, az természetben jár, és a felperesek nem is választhatják a pénzügyi teljesítést. Az alperes ezzel szemben arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződésből eredő pénzügyi és befektetési kockázatára figyelemmel a kötbér arányos mértékű szankciót szabályoz, a felperesek magatartása ütközik a jóerkölcsbe, nem a bérleti szerződés. Az eljárás során a felek és az elsőfokú bíróság a semmisséget jogkérdésnek tekintették (Debreceni Törvényszék 1.G.40.055/2019/8. 2. oldal). Az alperes képviselője több alkalommal kifejezetten arra hivatkozott, hogy szükségtelen a további bizonyítás, mert jogkérdést kell eldönteni (Debreceni Törvényszék 1.G.40.021/2018/10. 10. oldal, 1.G.40.021/2018/18. 10. oldal, 1.G.40.021/2018/30. 2. oldal). A felek beadványai és bizonyítási indítványai nem a jóerkölcsbe ütközésre vonatkoztak, hanem a keresetváltoztatás tilalmával, az ítélt dologgal, az együttműködési kötelezettséggel, az erdővel kapcsolatos ismeretekkel és tevékenységekkel, a hibás teljesítéssel, a kialakult helyzetért való felelősséggel, az engedélyeztetési eljárások lefolytatásával, az elvárható magatartással, a felmondás jogszerűségével, a joggal való visszaéléssel, a birtoklással voltak összefüggésben. A jóerkölcsbe ütközés körében a felek a bérleti szerződésre, a perben tett nyilatkozatokra, valamint az irányadó jogszabályokra és a bírói gyakorlatra hivatkoztak. A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a bérleti szerződés semmisségének a megállapítását kérték indokolva annak jóerkölcsbe ütközését. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a semmisséggel kapcsolatban a megtámadás jogáról való lemondásra, ítélt dologra, joggal való visszaélésre, valamint a semmisség előzményi perben történt hivatalbóli vizsgálatára hivatkozott. A másodfokú bíróság a feleknek a bérleti szerződés semmisségével és ezen belül a jóerkölcsbe ütközéssel kapcsolatos fenti hivatkozásait bírálta el. A jogerős ítélet szerint a felperesek nem mondtak le a semmisségre való hivatkozás jogáról {[46]}, a semmisség vizsgálatát nem zárja ki az előzményi kúriai ítélet {[47]}. A jóerkölcsbe ütközés körében irrelevánsnak ítélte a felek hibás teljesítéssel kapcsolatos hivatkozásait, és a bérleti szerződés feltételrendszerét vizsgálta {[52]}. Ennek körében a tényállást kiegészítette a bérleti szerződés általa értékelt rendelkezésével {[53]}.

[50] Az alperes felülvizsgálati kérelmében egyrészt a tényállás megállapítását és a bizonyítékok értékelését támadta, másrészt egyes tények vizsgálatának a mellőzését sérelmezte. A jogerős ítéletben megállapított tényállás felülvizsgálati kérelemmel támadott

részei azonban nem a jóerkölcsbe ütközéssel összefüggő keresetre vonatkoznak; annak érdemi elbírálása körében ezért nincs jelentőségük, mert a másodfokú bíróság a döntését nem a felek teljesítéssel kapcsolatos magatartásaira, hanem a bérleti szerződés feltételrendszerének az értékelésére alapította. A jogerős ítélet feltünteti a régi Pp. 220. § (1) bekezdésében és a 221. § (1) bekezdésében szabályozott tartalmi elemeket. Az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság a döntését mire alapította. Az ügy eldöntése szempontjából jelentős kérdésekre kiterjedő indokolással a bíróság eleget tesz jogszabályi kötelezettségének. Nem jelenti a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének a megsértését, ha a jogerős ítélet külön nem tér ki a fél által felhozott valamennyi érvre, elegendő a bíróság mérlegelési szempontjait és jogi álláspontját tartalmaznia (Kúria Pfv.III.20.737/2019/4.).

[51] Az alperes a jóerkölcsbe ütközés körében felülvizsgálati kérelmében adott elő olyan tényeket és körülményeket, amelyekre korábban nem hivatkozott, így azokat a Kúria érdemben nem vizsgálhatta. A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.). A másodfokú bíróság jogerős ítéletében nem térhetett ki olyan alperesi érvekre, nem értékelhetett olyan tényeket és körülményeket, amelyeket az alperes korábban nem adott elő. Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a pályázata mellékletét képező szerződéstervezetek tartalmára, ugyanakkor az előzményi perben általa benyújtott pályázathoz ténylegesen nem csatolta annak 4. és 5. számú mellékletét (Debreceni Törvényszék 9.G.40.160/2014/14/A/28). Ezt meghaladóan a bérleti szerződés szövegének kialakítási folyamatával kapcsolatban is olyan tényekre hivatkozott, amelyeket korábban nem adott elő. Az alperes megbízása alapján eljáró projektvezető tanúvallomásában e körben annyi nyilatkozatot tett, hogy „[v]égül nem a pályázaton nyertes szerződést kötötték meg a felek, hanem valamennyit módosítottak a szerződéseken [...] [a] szerződéskötéssel kapcsolatos tárgyalásokon nem szerettünk volna komoly kötelezettségeket vállalni” (Debreceni Törvényszék 1.G.40.055/2019/17. 2. oldal); „[m]iután a pályázatot megnyertük, elkezdődtek a tárgyalások a szerződéskötésre [...] rendkívül hosszú, nehéz tárgyalások voltak [...] a legnagyobb problémát abban láttam ekkor, hogy nem tudtunk minden nyilvántartásba, adatbázisba betekinteni [...] [a]zt mondták, hogy tegyük a szerződésbe olyan klauzulát, amely minket véd” (Debreceni Törvényszék 9.G.40.160/2014/25. 9. oldal első és második bekezdés). Mindezek alapján a másodfokú bíróság a jóerkölcsbe ütközésre vonatkozó kereset elbírálásával összefüggésben a tényállást a rendelkezésre álló adatok alapján okszerűen állapította meg, a felek addig előadott hivatkozásait értékelve döntését megfelelően indokolta. A jogerős ítélet ezért nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eljárási jogszabályokat.

[52] Az alperes az anyagi jog megsértése körében a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésen alapuló érvénytelenségének a megállapítását támadta.

[53] Ahogy a Kúria a bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatos Pfv.V.20.946/2019/6. számú, BH2020. 174. számon közzétett határozatában is kifejtette {[69]}, a vizsgálat tárgya a bérleti szerződés, a releváns időpont pedig a szerződéskötés időpontja. Közpénzből gazdálkodó szervezet esetén sem a szerződő fél érdeksérelmének van jelentősége, hanem annak, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e. A jóerkölcsbe ütköző szerződések tilalma nem a szerződő felek magatartásának, hanem a szerződés tartalmának a kontrollja. A jóerkölcsbe ütközéshez legalább annyi szükséges, hogy a szerződő felek tudjanak – vagy az elvárható gondosság elmulasztása miatt ne tudjanak – a jóerkölcsbe

ütközést előidéző ténybeli körülményekről. A jóerkölcsbe ütközés megítélése során értékelni kell a szerződés megkötésének körülményeit, a felek kialakult helyzetet illető ténybeli és jogi ismereteit, az általuk külön-külön vagy együttesen elérni kívánt célokat, valamint a szerződés tartalmát. Mindezek alapján a jogerős ítélet helyesen nem tulajdonított jelentőséget a felek hibás teljesítésének és az ezzel kapcsolatos felelősségnek annak ellenére, hogy a felek perben tett nyilatkozatai szinte kizárólag ezekre vonatkoztak. A jóerkölcsbe ütközéssel összefüggő körülményeket a másodfokú bíróság így csak a rendelkezésre álló adatok alapján értékelhette.

[54] A felek jóerkölcsbe ütközéssel kapcsolatos érdemi nyilatkozatainak hiányában a másodfokú bíróság helyesen a bérleti szerződés feltételrendszerét vizsgálta. Az volt az álláspontja, hogy az aránytalan feltételrendszer már önmagában is jóerkölcsbe ütköző lehet. A Kúria ezzel egyetértve a jogerős ítélet felülvizsgálata során elsősorban a bérleti szerződés tartalmából indult ki, és a felpereseket, valamint az alperest megillető, illetve terhelő jogok és kötelezettségek összevetésével a feltételrendszer egyensúlyát vizsgálta a rendelkezésre álló, a tényállás alapjául szolgáló okiratokra figyelemmel.

[55] Ennek megítélése során alapvető kérdés a szerződés minősítése és az azzal elérni kívánt cél meghatározása, mert a szerződés jellegadó sajátosságához, rendeltetéséhez és konkrét tartalmához képest kell értékelni a szerződéses feltételrendszert, a szerződésben meghatározott jogok és kötelezettségek egyensúlyát. A peres felek között létrejött szerződés több különböző jellegű szolgáltatási elemet is tartalmaz, ezért vegyes szerződésről van szó. Ezen belül azonban a domináns tartalmi elemek leginkább a haszonbérlethez közelítik: a felperesek a tulajdonjoguk részjogosítványai közül az alperesnek időlegesen átengedték a birtoklás, a használat és a haszonszedés jogát a szerződés hatálya alá tartozó, a szerződéses cél szerint hasznot hajtó ingatlanok vonatkozásában. A bérlet időszakonként utólag fizet bérleti díjat, 2010. január 1-től az árbetételhez igazodva, valamint ő viseli az ingatlanok terheit is. Ezeket rögzítik a bérleti szerződés 7/ és 8/ pontjai összhangban a régi Ptk. haszonbérletre vonatkozó 452. § (1) bekezdésével, a 454. § (1) bekezdésével és a 455. § (1) bekezdésével. Emellett a bérleti szerződés az üzemeltetési cél érdekében szükséges bérleti vállalatokat is rögzíti (2/ és 3/).

[56] Az alperes felülvizsgálati kérelmében hangsúlyozta, hogy a felek a (megnevezése szerinti) bérleti szerződést pályázat alapján kötötték. A csatolt pályázati kiírás szerinti cél az ingatlan repülőtérré alakítása, fejlesztése, ezáltal a kistérség fejlesztése, valamint az ingatlan pénzügyileg és gazdaságilag minél előnyösebb hasznosítása volt. Ennek megfelelően az elbírálás szempontrendszerében a legnagyobb súllyal a pályázó által ajánlott nettó bérleti díj mértéke szerepelt, ami a felpereseknek hosszú időre szóló bevételt jelentett.

[57] A bérleti szerződés preambulumban meghatározott célja a repülőtér hosszútávú hasznosítása és fejlesztése annak érdekében, hogy a régió gazdasági, logisztikai és idegenforgalmi központtá lépjen elő. Ezek egyrészt a felperesi önkormányzatok céljai, másrészt azonban összhangban állnak az alperesi gazdasági társaság hosszútávú befektetéssel történő haszon szerzésére irányuló céljával. E célok érdekében a felperesek bérbe adták a tulajdonukba kerülő ingatlanokat mint bérleményt (1. számú melléklet). Az alperes azonban üzemeltetési céljai megvalósításához további területekre is igényt tartott (1/A). A felperesek elsődlegesen azt vállalták, hogy elősegítik e területek alperesi tulajdonba kerülését, közreműködnek a bérlet általi megvételben. Ha mégis a bérbeadók szereznének tulajdonjogot a területeken, úgy a bérleményre meghatározott bérleti díjon túl a bérlet csak a szerződés szerűnek elismert szerzés mellett vállalt – maximált összegű – díjfizetési kötelezettséget (1/B). Ez azt jelenti, hogy a bérlet tulajdonszerzésére vonatkozó további szerződéses rendelkezések – így a kötbérre vonatkozó rendelkezések – alkalmazhatósága esetén kerülhettek csak e területek a bérleti szerződés hatálya alá; vagyis a területekre a felperesek tulajdonszerzése mellett is biztosított volt az alperesi tulajdonszerzés lehetősége. A

bérleti szerződésnek így több rendelkezése is az alperesi tulajdonszerzést preferálja, ezért nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor úgy értékelte, hogy a kötbér szabályozása az általános gyakorlattól eltérő, kiemelt szerepet kapott. Különös jelentősége van ezért annak, hogy a kötbér mint jogintézmény milyen esetekben és módon alkalmazható.

[58] A kötbérnek mint szerződést biztosító mellékkötelezettségnek kettős célja van: egyrészt szankcióként a szerződés teljesítésére ösztönöz, másrészt káráltányként felmenti a jogosultat a kötbérrel érintett szerződésszegéssel okozott kár bizonyítása alól, így reparációt is jelent. Adott esetben a felek – a felülvizsgálati kérelemben foglaltak szerint is – a felperesek szerződésszegése miatt közölt alperesi felmondás folytán a bérleti szerződés megszűnésére tekintettel kötötték ki a kötbért. Ez meghíúsulási kötbérnek minősül, amire a régi Ptk. 246. § (1) és (3) bekezdése tartalmaz rendelkezéseket. A meghíúsulási kötbér olyan meghatározott pénzösszeg, amit a kötelezett nemteljesítése esetére kötöttek ki. Mivel a kötbér kötelembiztosíték, ezért az adott kötelemben – jelen esetben a bérleti szerződésben – kikötött szolgáltatás tárgyához, valamint a szerződési értékhez viszonyítva kell meghatározni annak mértékét. A régi Ptk. 246. § (3) bekezdése szerint a nemteljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése kizárja a teljesítés követelését. E joghatás miatt, ha a bérleti szerződés alapján az alperes kötbért érvényesítene, úgy a felperesektől a teljesítést – azaz az ingatlanok birtokának, használatának és hasznai szedésének biztosítását – nem kérhetné. Az alperes ennek ellenére a bérleti szerződés alapján ennél még többet is követelhet: a kötbér érvényesítésének szerződési szabályozási módjára tekintettel a tulajdonjog részjogosítványaként hozzájuthat e jogokhoz, valamint ezeket meghaladóan még a rendelkezési joghoz is.

[59] Ez az ellentmondásos helyzet felveti azt a kérdést, hogy a kötbérnek nevezett biztosíték – a szerződéses szóhasználatától függetlenül – milyen funkciót hivatott betölteni (BH1995. 722.). Ennek megállapítása érdekében a bérleti szerződést kell értelmezni az anyagi jogszabályokban előírt szempontok figyelembevételével (rég Ptk. 207. §), amellyel kapcsolatban a bíróságot nem kötik a felek perben tett eljárás jognyilatkozatai {Kúria Pfv.I.21.240/2021/4. [40], Pfv.I.20.281/2021/6. [39]}.

[60] A kötbérnek – biztosítéki funkciója alapján – káráltányként reparációt kell nyújtania a felperesi szerződésszegés miatt bekövetkező szerződés megszűnés esetére. A kötbér összegének szabályozása az adott esetben azonban nem a felek bérleti szerződésbeli szolgáltatása vagy ellenszolgáltatása értékéhez igazodik, hanem a felperesi tulajdonú ingatlanok szerződésszegéskori értékéhez (14/). Az ingatlanok forgalmi értéke a dominánsan haszonbérleti jellegű szerződés szempontjából nem releváns, annak az ingatlanok értékesítése esetén vételárként lenne jelentősége. A felek a kötbér összegét a felperesek bármikor bekövetkező szerződésszegésekor irányadó értékviszonyok alapulvételével, a felperesi tulajdonú ingatlanok átruházása esetén kérhető vételárnak megfelelő összegben, a majdani forgalmi értékben határozták meg. A szerződéses szabályozás alapján az alperes kötbérkövetelése – a felperesi szerződésszegés időpontjától függetlenül – mindig fedezni fogja az ingatlanok szerződésszegéskori vételárát, amit az alperes beszámítással teljesen kiegyenlíthet. Mindebből az következik, hogy a bérleti szerződés biztosítéka valójában nem a kötbér. Az alperest illető biztosítéknak ugyanis a bérleti szerződés teljesítésével összefüggő alperesi követeléshez, a szolgáltatás értékéhez, az alperesi beruházásokkal, a megvalósítandó üzemeltetéssel összefüggő lehetséges kárhoz kellene kötődnie, és nem a felperesi tulajdonú ingatlanok vételára alapjául szolgáló forgalmi értékéhez. A szerződéses szabályozás folytán az adott módon meghatározandó kötbér olyan követelést biztosít az alperesnek, amelynek teljesítése érdekében a szerződő felek az alperes tulajdonszerzési lehetőségét biztosították. A bérleti szerződés biztosítéka így ténylegesen nem a kötbér, hanem a felperesek tulajdonában

álló ingatlanok összessége. Ezt egyértelműen tükrözi a bérleti szerződés 15/a) és b) pontjának a szabályozása.

[61] A 15/a) pont szerint a kötbértartozás teljesítése címén az alperes javára tulajdonszerzés következik be, ha az alperes úgy nyilatkozik, hogy a kötbért nem pénzben kéri, hanem a követelését valamennyi felperesi ingatlan kizárólagos tulajdonának a megszerzése útján kell teljesíteni. A felperesek a bérleti szerződés 16/ pontjában e tulajdonszerzéshez a bejegyzési engedélyt is megadták. A felek tehát úgy tekintették, hogy e két szerződéses pont alapján a tulajdonátruházás [régi Ptk. 117. § (3) bekezdés] megtörtént. Az átruházással való tulajdonszerzéshez átruházásra irányuló jogcím és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges. A kötbér azonban nem lehet a régi Ptk. 117. § (3) bekezdésében meghatározott jogcím, mivel ez a jogintézmény szerződési biztosítéki rendeltetésénél fogva nem irányulhat a szerződés tárgyát képező ingatlan átruházására. A kötbér rendeltetésével ellentétes annak olyan alkalmazása, amelynek során ténylegesen nem biztosítékként funkcionál, hanem az egyik fél javára olyan követelést keletkeztet, amelynek a bérleti szerződésben meghatározott teljesítési módja a szerződés tartalmát és a kötelezettségvállalás jogcímét is teljesen megváltoztatja. A kötbér szabályozási módjával – a pályázati kiírás és a bérleti szerződés céljával ellentétben – használati kötelelem helyett lényegében tulajdonátruházási szerződés jönne létre. A bérleti szerződéshez kapcsolódó járulékos mellékkötelelem így önálló szerződési tartalmat hordoz; önálló, az eredeti szerződési céltól eltérő célként jelenik meg az alperesi tulajdonszerzés.

[62] A 15/b) pont alatt a felek a kötbért szintén nem biztosítékként szabályozták, hanem az alperesi kötbérkövetelés kielégítése érdekében a bérlőnek hatalmasságot adtak arra, hogy ilyen irányú felhívásával a felek között ingatlan-adásvételi szerződés jöjjön létre valamennyi, a bérleti szerződés hatálya alá tartozó ingatlanra. A felek meghatározták az egyoldalú nyilatkozattal létrejövő adásvételi szerződés tárgyát, a vételárat és a fizetési határidőt is. A szabályozás a régi Ptk. 375. § (1) bekezdésében rögzített vételi jog alapításának felel meg, csak a kötbér megfizetésével kapcsolatos elszámolásra történő utalással. A 15/b) pont lényege azonban az, hogy a jogosult a bérleti szerződés teljes tartama alatt élhet vételi jogával (nyitott opció). Ez a rendelkezés vételi jog alapításaként érvénytelen lenne, mert a régi Ptk. 375. § (4) bekezdése és a 374. § (2) bekezdése alapján vételi jog legfeljebb öt évre köthető ki. A felek által megjelölt kötbérelszámolás jogcímén azonban egyoldalú nyilatkozattal nem lehet önálló adásvételi szerződést létrehozni.

[63] A rendelkezések alkalmazhatóságától függetlenül a bérleti szerződésből kitűnik, hogy az alperesi tulajdonszerzés fontos kérdés volt a bérleti szerződés megkötésekor. Az egyező akaratnyilvánítás azt jelzi, hogy a felek mindegyike biztosítani kívánta az alperesnek a tulajdonjog megszerzésének a lehetőségét. Ezt tükrözi a szerződés 16/ pontjának első bekezdése is, amelyben a bérleményen felüli területekre is kiterjesztették a 15/ pontban szabályozott tulajdonszerzési lehetőséget, lényegében a bérleti szerződés hatálya alá eső ingatlanok jogi oszthatatlanságára utalva. Ezzel ellentétben a 18/B pontban a bérlő érdekében viszont eltekintettek ettől az oszthatatlanságtól, sőt a megíiusulási kötbérre vonatkozó szabályoktól is, mert a bérlő felmondás nélkül (tehát a bérleti szerződés megszűnése nélkül) is érvényesítheti kötbérigényét, azaz kizárólag a vétkes bérbeadóval szemben a 15/a) pont szerint tulajdonjogot szerezhet. Ebben az esetben a bérleti szerződés az alperes tulajdonába kerülő ingatlanok vonatkozásában megszűnik (régi Ptk. 322. §), míg a többi ingatlanra fennmarad.

[64] A bérleti szerződés szabályozásában a kötbér összege teljesen független az üzemeltetési veszteség felmerülésétől vagy annak mértékétől. A bérlemény és a területek tulajdonjogának megszerzése esetén a felek csak a kötbért tekintik megfizetettnek, a bérlő

ugyanakkor érvényesítheti a kötbért meghaladó valamennyi felmerült kárát, beleértve az elmaradt hasznát is (13/ és 15/).

[65] Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott ugyanakkor arra, hogy a kötbér mint biztosíték mellett saját szerződésszegése esetére ő joglemondással élt, így a két jogkövetkezmény arányos. A bérleti szerződés szerint a bérbeadók két okból élhetnek rendkívüli felmondással: egyrészt a bérleti díj [19/a)], másrészt a navigációs rendszer és a forgalmi épület engedélyezésével vagy felépítésével kapcsolatos [19/b)] késedelem miatt. A 19/ pont harmadik bekezdése csak a b) alpontba foglalt felmondás esetén tartalmazza azt a megállapodást, hogy a felek nem alkalmazzák a ráépítés szabályait, a felépítmények térítésmentesen a bérbeadók tulajdonába kerülnek. E rendelkezésnek azonban nincs érdemi jelentősége, hiszen ha a bérlő be sem adja az első szükséges engedély iránti kérelmet a navigációs rendszerre és a forgalmi épületre, vagy meg sem kezdi azok ki- és felépítését, akkor a bérleményen nem végzett olyan építkezést, amelyre a ráépítés szabályai – az épület műszaki és jogi befejezettségére tekintettel – ténylegesen alkalmazandók lennének. A felek a szerződés 24. pontjában a meglévő épületek átépítésével kapcsolatban a régi Ptk 137. § (3) bekezdésének a szabályozását rögzítették, míg az új felépítményekre a régi Ptk. 97. § (2) bekezdését. Ez utóbbi esetben osztott tulajdon keletkezik, amelyre figyelemmel az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető felépítményi tulajdonjoga és földhasználati joga alapján önálló és kizárólagos lehetőséget kap a repülőtér használhatósága szempontjából jelentős építmények és földterület használatára, a velük való rendelkezésre. A régi Ptk. 137. § (3) bekezdés szerint keletkező közös tulajdonnál pedig a felek kizárták a közös tulajdon megszüntetési lehetőségei közül a felperesek magához váltását, ezzel az alperes tulajdonjogának a fennmaradását biztosították.

[66] A bérleti szerződés fenti szabályaiból az következik, hogy ha a bérbeadó nem biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatát, akkor a bérlő egyoldalú nyilatkozatával megszerzi a bérlemény és a területek tulajdonjogát úgy, hogy a kötbér – bírósági mérsékléssel érinthető – összegét is a bérlő által megjelölt értébecslő cégek határozzák meg. A bérlő tulajdonszerzése független a bérlet tartamából eltelt időtől, az elvégzett beruházások mértékétől, valamint attól, hogy a bérlőnek egyáltalán felmerült-e kára; ugyanakkor a kötbér adott módon meghatározott összegét meghaladó kárát továbbra is érvényesítheti a bérbeadóval szemben. A bérlő valamennyi ingatlannal kapcsolatos tulajdonszerzése annak ellenére bekövetkezik, hogy a beruházással érintett meglévő épületeken közös, az új épületeken pedig kizárólagos tulajdont szerzett. Az alperes által a kötbérkövetelés ellensúlyozásaként hivatkozott jogvesztés a fentiek szerint nem jelent érdemi ellensúlyt: a bérbeadó rendkívüli felmondásával olyan felépítmények tulajdonjogát szerezheti meg, amelyek engedélyeztetése, illetve felépítése hiányára alapítja a felmondást.

[67] A felek jogait és kötelezettségeit összevetve az is megállapítható, hogy míg a 19/b) pont utolsó mondata szerint a felperesek csak együttesen gyakorolhatják a rendkívüli felmondás jogát az összes ingatlanra, addig a 18/B pont alapján a bérlő választhat, hogy mely bérbeadóval szemben nem él felmondással. Vagyis lehetősége van arra, hogy – a 16. pontban jogilag oszthatatlannak minősített szolgáltatás e jellegét figyelmen kívül hagyva – ne szüntesse meg az egész szerződést, de a vétkes bérbeadóval szemben az ingatlanára – a bérleti szerződés meghiúsulása nélkül is – meghatározott kötbért érvényesítsen. Ebben az esetben a kötbér érvényesítése miatt szűnik meg részben a bérleti szerződés. Az alperesi jogok túlsúlyával szemben a felperesek a száz évre kötött szerződés szerint a minimum bérleti díjat érintő, hivatalos euró-inflációs rátán felüli bérelemelésre sem jogosultak [8/b) és c)].

[68] A Kúria mindezek alapján megállapította, hogy a bérleti szerződésben a felperesi és az alperesi jogok és kötelezettségek nincsenek egyensúlyban. E súlyosan megbomlott egyensúly azt tükrözi, hogy a felek az alperesnek egyértelműen privilegizált helyzetet

biztosítottak, egyes jogintézményeket nem a rendeltetésüknek megfelelően alkalmaztak annak érdekében, hogy a jogszabályban rögzített joghatásukhoz képest attól eltérő, más joghatást váltsanak ki. A bérleti szerződés egésze ezért a felek egyező akaratnyilvánítással kialakított tartalmánál és joghatásánál fogva nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. A felek a bérleti szerződés rendeltetésével ellentétes érdeket érvényesítettek, így az a szerződéssel elérni kívánt cél értékelése alapján is az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti, ezért az általános társadalmi megítélés alapján elfogadhatatlannak minősül. Maga a szerződéses szabályozás nincs tekintettel a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott körülményekre: arra, hogy a bérleti szerződés igen hosszútávra szól, időben eltérő beruházások valósulnak meg, a felek kockázata és a projekt értéke változik. Mivel a bérleti szerződésnek nemcsak egyes kikötései semmisek, hanem a fenti okokból annak egésze érvénytelen, ezért nem kellett alkalmazni a régi Ptk. 239. § (1) bekezdését.

[69] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[70] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperesek ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b)* pontja, a 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[71] A Kúria az alperest kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében alkalmazandó, a költségmentesség bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdése alapján.

[72] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el az alperes régi Pp. 274. § (2) bekezdésén alapuló kérelmére.

[73] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2022. február 17.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró