

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VII.21.118/2022/8.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Orosz Árpád bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe;

ügyintéző: dr. Bánk Attila József ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: dr. Bölcskei Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan kiürítése és használati díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

47.Pf.631.265/2022/9.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

25.P.51.676/2021/10-I.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.Pf. 631.265/2022/9. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az alperesi cég ügyvezetője többségi tulajdonosai a perbeli ingatlannak, melyen egy 100 m² alapterületű lakóház felépítmény áll. Az ingatlan további két tulajdonosa perben nem álló magánszemély.

[2] A felperes bérbeadó és az alperes bérlő között 2016. december 12-én határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre az ingatlanon található 100 m² alapterületű felépítményre, 5.000 forint/hó bérleti díj ellenében. A szerződés szerint annak felmondására egy hónapos határidővel bármelyik fél jogosult, a szerződés megszűnésével az ingatlant a bérbeadó részére vissza kell adni. Az alperes az ingatlanban ... telepet működtet.

[3] A felperes 2019. augusztus 8-án kelt levelével 2019. szeptember 30-ára szólóan a bérleti szerződést felmondta. Az alperes ügyvezetője 2019. augusztus 23-i válaszában a felmondást nem fogadta el, hangsúlyozta, hogy a lakóház nem a felperes kizárólagos tulajdona, így az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésre a közös tulajdon szabályai az irányadók, ezért a felmondáshoz mint tulajdonostársnak hozzá kellett volna járulnia. A felperes megbízottja a felmondási határidő lejártával, 2019. október 1-jén sikertelenül kísérelte meg az ingatlan birtokbavételét.

[4] Az alperes a felperessel szemben a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert, keresetét azonban a bíróság jogerősen elutasította, rámutatva, hogy a felmondással szembeni érveit az alperes az ellene időközben megindult kiürítési perben fejtheti ki, emiatt a megállapítási kereset feltételei nem állnak fenn (... Járásbíróság ...; Törvényszék).

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes keresetével az alperest a felmondásra tekintettel az ingatlan kiürítésére és birtokba bocsátására, valamint 2019. október 1-jétől a birtokba adásig havi 5.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 17. § (1) bekezdése és 20. § (1) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9. § (1) bekezdése alapján.

[6] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés megkötéséhez tulajdonostársként hozzájárult, a felmondáshoz viszont nem, enélkül azonban a felmondás joghatás kiváltására nem alkalmas. Bejelentette, hogy a felperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt pert indított.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai között az alperesi ügyvezető tulajdonostársnak a bérleti szerződés megkötésére kiterjedő hozzájárulására utalt, ami álláspontja szerint azt jelenti, hogy a felmondáshoz is szükséges lett volna a hozzájárulása, a

dolog egésze felett ugyanis a tulajdonostársaknak egyhangú határozattal kell rendelkezniük. Indokai szerint az alperes jogszerűen van az ingatlan birtokában.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és az alperest az ingatlan kiürítésére, birtokba bocsátásra, valamint 165.000 forint lejárt és 2022. július 1-jétől a birtokba adásig további havi 5.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte. A másodfokú bíróság indokai szerint a per adataiból nem vonható le olyan következtetés, hogy az alperesi ügyvezető tulajdonostársként maga is hozzájárult a bérleti szerződés megkötéséhez, emiatt a felmondásához is szükséges az egyetértő nyilatkozata. A szerződésből következően ezzel szemben az alperesi ügyvezető ahhoz járult hozzá, hogy a felperes a saját nevében hasznosítsa az ingatlant, ezt támasztja alá az is, hogy a bérleti díj a felperest illette és így módon a felmondásra is kizárólag ő volt jogosult.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[9] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait (Ptk. 5:73. § - 5:79. §), a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat (Ptk. 6:58. §, 6:331. §) és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 370. § (1) bekezdését sérti. Érvelése szerint ha nem vezethető le, hogy az alperesi ügyvezető hozzájárult a bérleti szerződés megkötéséhez – a másodfokú ítélet indokai szerint –, akkor az sem, hogy a tulajdonostársak kizárólag a felperest jogosították az ingatlan hasznosítására. Fenntartotta, hogy az alperesi ügyvezető hozzájárulása is szükséges lett volna a felmondáshoz, ennek hiányában a felmondás jogszerűtlen, a felperes birtokba adást, illetve használati díjat nem követelhet. Nézete szerint a másodfokú bíróság a felülbírálati jogkörén is túlterjeszkedett, a felperes ugyanis nem tett olyan tényállítást és nem jelölt meg olyan jogot – a felperes kizárólagos hasznosítási jogát – amit ítéletében a másodfokú bíróság rögzített.

[10] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Előadta, hogy az alperes a ... Járásbíróság előtt a felmondás jogellenessége megállapítása iránt indított pert, mivel a kiürítési perben elmulasztotta az ellenkérelemre nyitva álló határidőt. A ... Járásbíróság a keresetet elutasította, nem értett ugyanis egyet az alperesi ügyvezető által ott is előadott közös tulajdonra alapított érvelésével.

[11] Megjegyezte, hogy a nyilvántartás szerint az alperesnek sem székhelye, sem telephelye nincs a perbeli ingatlanban.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[13] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálat alapja az érdemi döntésre kiható anyagi vagy eljárási jogszabálysértés lehet. Felülvizsgálati kérelmében az alperes a felmondásra és a közös tulajdonra vonatkozó anyagi jogi szabályok téves alkalmazását, és a felülbírálati jogkör Pp. 370. § (1) bekezdését sértő gyakorlását – a kereseten való túlterjeszkedést – róta fel a másodfokú bíróságnak.

[14] A felülvizsgálati érvelés szerint a jogvitát annak tükrében kell elbírálni, hogy jogszerű volt-e a felperes felmondása az alperesi ügyvezető tulajdonostárs hozzájárulásának hiányában – azaz a felperes kizárólagosan rendelkezhetett-e a szerződésről, vagy a tulajdonostársak csak közösen dönthettek a bérleti szerződés egyoldalú megszüntetéséről.

[15] A Kúria rámutat, hogy az alperes jogi érvelése két különböző használati, illetve hasznosítási jogcímet érint: az alperesi ügyvezető tulajdonjogából (Ptk. 5:74. §) és az alperes által kötött bérleti szerződésből fakadó [Ptk. 6:331. § (1) bekezdés] használati jog, illetve a tulajdonost megillető hasznosítási jog [Ptk. 5:13. § (2) bekezdés] együttes alkalmazására alapította a jogi álláspontját. Nem vitás, hogy az alperesi ügyvezető tulajdoni hányada arányában az ingatlan használatára és hasznosítására egyaránt jogosult, e jogosítványai a tulajdonjogából fakadnak. A perbeli esetben azonban döntő jelentősége annak van, hogy a tulajdonjogból fakadó használati, hasznosítási jogaikra a felperes és az alperesi ügyvezető tulajdonostársak szerződéses jogviszonyt telepítettek, és a továbbiakban az abban foglaltak szerint jártak el, azaz a perbeli felépítmény használatára, birtoklására a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók. A szerződés bérbeadóként a felperest tünteti fel, míg az alperes a bérbe vevő cég képviselőjeként írta azt alá, ebből fakadóan nem a másodfokú bíróság „terjeszkedett túl” a keresetben foglaltakon – a felperes a szerződés szerinti felmondás alapján kérte az ingatlan kiürítését – hanem az elsőfokú bíróság értelmezte tévesen a szerződéses (kötelmi) és a tulajdonjogi (dologi jogi) szabályokat együttesen a jogvita megoldására, amely szükségképpen téves következtetésre vezetett.

[16] A felek jogviszonyát helyes értelmezés szerint az írásbeli bérleti szerződés határozta meg, amely a jogviszony sajátosságainak megfelelően egyértelműen kijelölte annak alanyait: a felperes a bérbeadó, az alperesi cég a bérbe vevő, a szerződéses jogok és kötelezettségek szempontjából annak, hogy az alperesi ügyvezető maga is tulajdonos, nincs jelentősége. A bérleti szerződés felmondására mindkét szerződő fél jogosult, bérbeadói oldalról azonban az okirat arra kizárólag a felperest jogosította. Az okirat tartalmának etekintetben megfelelő értékelését a kifejtettek szerint a másodfokú bíróság végezte el helyesen, ezzel szemben a tulajdonostársak együttes felmondási jogával érvelő alperesi álláspont szorult volna további jogi indokolásra és annak megfelelő bizonyításra, erre azonban a perben az alperes részéről nem került sor. A szerződéses akarat az alperesi cég részére történő bérbeadására irányult, ennek nem „túlterjeszkedő értelmezése” az, hogy a peres fél tulajdonostársak a bérleti szerződés megkötésére irányuló egyező akaratukat oly módon „osztották fel” egymás között, hogy a felperes a bérbeadói, az alperes pedig – a bérlő ügyvezetőjeként – a bérlői jogokat, kötelezettségeket gyakorolja, ugyanis magából az okirathoz az előzőekben kifejtettek szerint ez következik.

[17] Megjegyzi a Kúria: a felmondás a kötelmi jogi jogviszonyt megszüntette, ami annyit jelent, hogy – a bérleti szerződés felszámolása után – az ingatlan használati, hasznosítási viszonyaira a továbbiakban a felek tulajdonjogából fakadó jogok az irányadók.

[18] A kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[19] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperes jogi képviselőével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, az általa csatolt költségfelszámítás keretei között a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányos összegben meghatározott, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is kiterjedő ügyvédi munkadíjból és készkiadásból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[20] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja értelmében nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. május 17.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Orosz Árpád s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró