



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.681/2022/12.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperesek: I. rendű

II. rendű

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője:

Dr. Márton Ádám László ügyvéd

A per tárgya: bérleti díj és kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

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

Székesfehérvári Törvényszék 1.Pf.225/2020/40.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Székesfehérvári Járásbíróság 3.P.20.161/2016/113.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek mint bérbeadók és az alperes mint bérlő 2006. június 29-én bérleti szerződést kötöttek az abban megjelölt ipari helyiségre és a hozzá tartozó területre (a továbbiakban: bérlemény) 2006. szeptember 1-től 2008. augusztus 31-ig azzal, hogy a bérlet ideje a bérlő kívánsága szerint meghosszabbítható (4.). A szerződő felek szabályozták a bérlő gondozási (16.), valamint karbantartási és helyreállítási (17.) kötelezettségét, az építészeti

változtatásokat (25.), a visszaadási jegyzőkönyv készítését (31.), az építészeti változások visszaállítását (32.), továbbá a károk kijavítását (33). A bérleti szerződés megkötésekor az alperes átadott a felpereseknek 1.149.000 forint óvadékot.

[2] 2008. augusztus 31-ét követően a felek nem kötöttek újabb szerződést, de megállapodásuk alapján az alperes tovább használta a bérleményt és fizette a bérleti szerződésben meghatározott díjat.

[3] Az alperes 2012. november 30-ával felmondta a szerződést, a bérleményt azonban ténylegesen 2013. február 5-ig használta. Díjfizetési kötelezettségét ugyanakkor 2012 októberétől összesen 1.888.142 forint vonatkozásában nem teljesítette. A visszaadás előtt nem javította ki a használattal kapcsolatos károkat, amelyek javítási költsége 2013-as árakon összesen 3.620.249 forint volt.

A kereset, a beszámítás, valamint az azokkal kapcsolatos védekezés

[4] A felperesek kereseteikben elmaradt bérleti díj és kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest azzal, hogy követeléseiket csökkentették az óvadék összegével.

[5] Indoklásuk szerint az alperes köteles a bérlemény tényleges használatáig bérleti díj megfizetésére, valamint a bérlemény helyreállításával kapcsolatban felmerült károk megtérítésére.

[6] Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

[7] Indokolása szerint az óvadék összege fedezte a tényleges használat ellenértékét. A bérleményt rendeltetésszerűen használta, kárt nem okozott.

[8] Az alperes a kereseti követelés egészével szemben beszámítással élt a bérleményben általa végzett és visszahagyott értéknövelő ráfordítások miatt. Állította, hogy a felek között szóbeli megállapodás jött létre a beruházások elszámolására.

[9] A felperesek a beszámítással szemben arra hivatkoztak, hogy az alperes a bérleti szerződés alapján nem követelheti az elvégzett munkák megtérítését. Közüttük a beruházásokra vonatkozóan nem jött létre külön megállapodás.

Az első- és a másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest 4.342.310 forint megfizetésére, ezt meghaladón a keresetet elutasította.

[11] Indokolása szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 36. § (1) bekezdése, a 37. §-a és az 1. § (3) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 423. §-a, a 425. § (1) bekezdése és a 218. § (3) bekezdése alapján a határozott időre kötött bérleti szerződés 2008. augusztus 31-én megszűnt, mert azt írásban nem módosították. A felek hiába állapodtak meg szóban a további használatról, ez a szerződés nem tekinthető bérleti szerződésnek, hanem csak használati megállapodásnak. Az alperes felmondása e használati megállapodásra vonatkozott.

[12] A bérleti díj iránti keresetet ezért használati díj iránti keresetként bírálta el. Az alperes nem bizonyította, hogy a 2012 októberi használati díjat megfizette, azt pedig elismerte, hogy novembertől nem fizetett díjat. Állította, hogy 2013 januárjában adta vissza a bérleményt, de a felek előadása és az okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a bérleményt 2013. február 5-én adta át. Az alperes így 2012 októberétől 2013. február 5-ig 1.888.142 forint használati díj megfizetésére köteles.

[13] A kártérítési követelés elbírálásánál abból indult ki, hogy a felek nem rögzítették a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény állapotát és fényképfelvételeket sem készítettek, valamint a jogviszony megszűnésekor sem készült ilyen dokumentáció. A bérlemény a bérleti szerződés megkötésekor rendeltetésre alkalmas állapotban volt, így az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a rendeltetésszerű használatot meghaladó károk nem hozhatók összefüggésbe bérlői magatartásával. A korábbi bérlő által indított per anyagában található bizonyítékokból következtetést lehetett levonni a bérlemény szerződéskötés kori állapotára, valamint arról tanúk is nyilatkoztak. A bérleti szerződés megkötését megelőző ideiglenes használatbavételi engedély azt támasztotta alá, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt. A felperesek kártérítési igényüket a Ptk. 425. § (1) bekezdésére alapították, de tényállításaik között karbantartási kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos elemek is fellelhetők voltak, ezért azt kellett tisztázni, hogy a szerződés pontosan milyen kötelezettségeket rótt az alperesre. A Lakás tv. 37. §-a a felek megállapodására bízta a karbantartási feladatok telepítését. A felek szerződése ugyanakkor nem határozta meg egyértelműen, hogy a bérlőt milyen karbantartási kötelezettség terhelte, ez a 16. és a 33. pont alapján sem állapítható meg. Mindebből arra a következtetésre jutott, hogy a bérlő karbantartási kötelezettsége kizárólag a rendeltetésszerű használatnak már nem tekinthető használatból eredő károk megtérítésére vonatkozik. Az ezekkel kapcsolatos összes javítási költség összegét a kirendelt szakértő szakvéleménye alapján 3.603.168 forintban határozta meg.

[14] A beszámítást alaptalannak ítélte. Abból indult ki, hogy valamennyi beruházás a bérleti szerződés fennállása alatt valósult meg, így a megtérítéssel kapcsolatos igényeket a bérleti szerződés rendelkezései alapján kell elbírálni. Az elektromos hálózat bővítése, a sűrítettlevegő-rendszer felszerelése, az üzemi konyha beszerelése az alperes tevékenységi körébe eső, azt segítő berendezések elhelyezését jelentette, amelyeket a szerződés alapján a bérbeadónak nem kell megtérítenie. A női öltözővel és az ipari kapuval kapcsolatban az alperes nem bizonyította, hogy az általa állított megállapodás létrejött a felek között. Az energiabővítés az alperes ipari tevékenységével kapcsolatos költséget jelent, így az nem számolható el.

[15] Mindezek alapján az alaposnak ítélt felperesi követeléseket az óvadék összegével csökkentve 4.342.310 forint megfizetésére kötelezte az alperest.

[16] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság kiegészített ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta és az alperes marasztalását 4.359.391 forintra felemelte, ezt meghaladóan helybenhagyta.

[17] Indokolásában egyes kijavítási költségek, valamint azok teljes összege vonatkozásában pontosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást.

[18] A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság bérleti szerződés megszűnésével és annak használati megállapodássá alakulásával kapcsolatos jogi okfejtésével. A Lakás tv. 1. § (1) és (3) bekezdése, a 2. § (5) bekezdése és a 36. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakult át, így az csak a felmondással szűnt meg. A bérleti szerződést a felek ugyan határozott időre kötötték, de egyik fél által sem vitatottan a bérleti idő lejártát követően az alperes a bérleményt a korábbiakkal azonos feltételek mellett tovább használta, és ez ellen a felperesek nem tiltakoztak. Az elsőfokú bíróság ezért a bérleti díj iránti keresetet tévesen bírálta el használati díj iránti követelésként. A felek közötti jogviszonyra így a bérleti szerződés rendelkezései irányadók azzal, hogy ha az az adott jogvitára nem tartalmaz szabályozást, úgy háttérszabályként a Ptk. rendelkezései alkalmazandók. A bérleti szerződés rendelkezései alapján helyesen hivatkozott az elsőfokú

bíróság arra, nem lehet megállapítani, hogy a szerződésben előírt gondozási kötelezettség – a rendeltetésszerű használaton túlmenően – mennyiben rótt többletfeladatot a bérlőre. A háttérjogszabályként szolgáló Ptk. 427. § (1) és (3) bekezdése, valamint a Lakás tv. 37. §-a alapján helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes kizárólag a rendeltetésszerű használatot meghaladó károk megtérítésére köteles. A bérleti szerződés értelmezése alapján azt nem lehetett megállapítani, hogy az alperes ezt túlmenően is köteles lenne az eredeti állapot helyreállítására. A felperesek semmilyen bizonyítékkal nem támasztották alá azt az álláspontjukat, hogy az alperes a rendeltetésszerű használatot meghaladó károkon túl egyéb, az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségeket is viselni tartozik. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a bérlemény a bérleti szerződés megkötésének időpontjában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt, amelynek indokait és az ezeket alátámasztó bizonyítékokat a másodfokú bíróság részletesen ismertette. A kirendelt szakértő kizárólag azokat a javítási költségeket vette figyelembe, amelyek a rendeltetésszerű használatot meghaladó károkból erednek, és az elsőfokú bíróság kizárólag ezeket a kijavítási költségeket ítélte meg. Mivel a rendeltetésszerű használatot meghaladó károk az alperes bérleményből történő kiköltözésekor merültek fel, az elsőfokú bíróság a javítási költségeket helyesen erre az időpontra határozta meg. A másodfokú bíróság egyes tételekkel kapcsolatban azonban pontosította a kirendelt szakértő szakvéleményét.

[19] A bérleti díjjal kapcsolatban rögzítette, nem volt vitás az eljárás során, hogy az alperes 2013. február 5-ig nem fizette meg a bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, amelynek összege 1.888.142 forint volt. A bérleti szerződés megkötésekor ugyanakkor átadott 1.149.000 forint óvadékot, amely beszámítható a díjtartozásba, így az alperes a különbözet megfizetésére köteles.

[20] A beszámítást az elsőfokú bíróság helyesen ítélte alaptalannak. Az alperes egyes tételek vonatkozásában beszámítását nem tartotta fenn. A redőny- és relaxszereléssel, valamint a női öltöző kialakításával kapcsolatos költségek vonatkozásában maga az alperes sem állította, hogy a felek között külön megállapodás jött volna létre, ezért a bérleti szerződés rendelkezései alapján ezeket a beruházásokat nem lehetett elszámolni. A villanszerelési hálózatbővítéssel és a sűrítettlevegő-rendszerrel kapcsolatban az alperes nem bizonyította, hogy a felek között az összecszerűség vonatkozásában is létrejött az általa állított megállapodás.

[21] A másodfokú bíróság hivatalból észlelte az elsőfokú bíróság számítási hibáját, amit kijavított, és erre figyelemmel változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen új határozat hozatalával a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3) bekezdését, a Ptk. 99. §-át, valamint a Lakás tv. 36. § (1) bekezdését és a 23. § (2) bekezdését.

[23] Indokolásában arra hivatkozott, hogy a másodfokú eljárásban előadott nyilatkozatait teljes mértékben fenntartja a felülvizsgálati kérelemben foglalt kiegészítésekkel.

[24] A Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértésével kapcsolatban előadta, hogy a jogerős ítélet nincs összhangban a bizonyítási kötelezettségre és teherre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel. A felperesek kártérítési követelésüket a Ptk. 425. § (1) bekezdésére alapították, így a kártérítési felelősség feltételeit nekik kellett volna bizonyítaniuk. A felpereseket terhelte volna a bizonyítási kötelezettség és teher arra vonatkozóan, hogy ő a

bérleményt rendeltetésellenesen, illetve szerződésellenesen használta, és ezzel károsodást okozott. Ezeket a körülményeket a felperesek nem bizonyították, őt mégis marasztalták. A másodfokú bíróság álláspontja szerint, ha bármely dolgot, bármikor, bármilyen körülmények között, bármiféle károsodás ér, akkor nem a tulajdonosnak mint károsultnak kell bizonyítania, hogy a kárt ki okozta, mely magatartással és az jogellenes volt, hanem az érintett dolog évekkorábbi nem kizárólagos birtokosa köteles azt bizonyítani, hogy a kárt nem ő, hanem egy általa esetleg nem is ismert harmadik személy okozta. Ez az álláspont nyilvánvalóan ellentétes a bizonyítási kötelezettséggel és teherrel. A jogerős ítélet megalapozatlan, annak álláspontja teljesen ellentmond a formállogika szabályainak. Önmagában abból, hogy a bérlemény a bérleti szerződés megkötésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, még nem vonható le következtetés a kártérítési igény alaposságára. A szakvélemény vonatkozásában fenntartotta a korábban előadottakat. A szakvélemény egyáltalán nem alkalmas a kereset alátámasztására. Azzal kapcsolatban a másodfokú bíróság helytelen következtetésre jutott. Aggályosak és bizonyításra alkalmatlanok a szakvélemény elkészítéséhez felhasznált fényképfelvételek. Semmi nem bizonyítja, hogy a károsodásokat ő okozta. A másodfokú bíróság nem volt tekintettel arra a körülményre, hogy a bérleti szerződés hogyan határozta meg a bérlemény használatának célját, amely szükségszerűen egy nagyobb mértékű igénybevételt jelentett. A másodfokú bíróság elmulasztotta a bizonyítottság hiányáról tájékoztatni a feleket, továbbá annak hiányában marasztalták. A beszámítás körében további bizonyítást kellett volna lefolytatni, ennek hiányában jogszabálysértőn utasították el a beszámítást, amely szintén megalapozza a Pp. 3. § (3) bekezdését érintő jogszabálysértést.

[25] A Ptk. 99. §-ának a megsértésével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy e rendelkezés alapján a tulajdonos viseli azokat a károkat, amelyek megtérítésére mást nem lehet kötelezni. Mivel a felperesek nem tudták bizonyítani tényállításaikat, így ő nem kötelezhető a károsodások megtérítésére, ezért azokat a felpereseknek kell viselniük.

[26] A Lakás tv. 36. § (1) bekezdésével és a 23. § (2) bekezdésével kapcsolatban arra hivatkozott, a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon állapította meg, hogy a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakult át. A bérleti szerződésre a Lakás tv. rendelkezései irányadók, amelyek speciálisak a Ptk. szabályaihoz képest. A Lakás tv. 36. § (1) bekezdésére figyelemmel a 23. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés megszűnt a határozott idő lejártával. Erre nem alkalmazható a Ptk. 431. § (2) bekezdése, mert a bérleti szerződés megszűnésére a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése irányadó. Ezt támasztja alá a BH2020. 299. számú, valamint a Kúria Pfv.20.591/2019/11. és a Pfv.21.745/2018/11. számú határozata is.

[27] A beszámítással kapcsolatban előadta, hogy a másodfokú bíróság azt a bérleti szerződés rendelkezései alapján utasította el, amely helytelen és jogszabályellenes, hiszen a bérleti szerződés megszűnt. Az a tény, hogy ő a bérleményt tovább használta, nem jelenti azt, hogy a két évre megkötött bérleti szerződésben foglalt feltételek alapul szolgálhatnak az elszámolásra, illetve, hogy a felek szándéka ugyanezen feltételekre terjedt ki e tekintetben. A másodfokú bíróság kiegészítette a bizonyítást, de csak arra, hogy a felek között létrejött-e megállapodás a beruházási költségek megtérítésére. Mivel a bérleti szerződés korábban megszűnt, ezért a beszámításra további bizonyítást kellett volna lefolytatni. A másodfokú bíróság jogszabálysértő módon utasította el a beszámítást, amely megalapozza a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti jogszabálysértést.

[28] Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmében – tartalma szerint – kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helytelen ügyvitelt folytatott, szemben a másodfokú bíróság szakszerű és célszerű eljárásával.

A Kúria döntése és jogi indokai

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

[30] 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. Az előbbivel szemben az a követelmény érvényesül, hogy a fél a felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek megsértésére hivatkozik. 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.

[31] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet 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.

[32] Az alperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy valamennyi másodfokú eljárásban tett nyilatkozatát – a felülvizsgálati kérelemben írt kiegészítésekkel – teljeskörűen fenntartja. A Kúria következetes gyakorlata szerint azonban a felülvizsgálati kérelemben nem elegendő a korábbi nyilatkozatokra történő utalás (Kúria Pfv.V.20.301/2015/6., megjelent BH2015. 307.; BH2009. 122., BH1998. 558., BH1995. 99.). A Kúria ezért a korábbi nyilatkozatokat – mivel azok nem a jogerős ítélet jogszabálysértésére vonatkoznak – érdemben nem vizsgálhatta, csak a felülvizsgálati kérelemben ténylegesen előadottakat vehette figyelembe.

[33] A Kúriának a felülvizsgálati kérelem alapján azt kellett vizsgálnia, hogy az abban megjelölt indokok alapján a jogerős ítélet sérti-e a Pp. 3. § (3) bekezdését, a Ptk. 99. §-át, valamint a Lakás tv. 36. § (1) bekezdését és a 23. § (2) bekezdését.

[34] Az alperes eljárási jogszabálysértésként kizárólag a Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértésére hivatkozott azzal az indokkal, hogy a kártérítési követeléssel összefüggésben a felpereseket terhelte volna a bizonyítási kötelezettség, az eljáró bíróságok szerint mégis neki kellett volna bizonyítania, hogy nem ő okozta a kárt. A felperesek nem bizonyítottak, őt ennek ellenére marasztalták. A másodfokú bíróság helytelenül értékelte a bizonyítékokat, az aggályos szakvéleményt is bizonyítékként vette figyelembe, ezért a jogerős ítélet megalapozatlan. A Pp. 3. § (3) bekezdését sérti az is, hogy a másodfokú bíróság a beszámításra nem folytatott le további bizonyítást.

[35] Az alperes által megsértettként állított Pp. 3. § (3) bekezdése a bizonyítási teher, míg a Pp. 164. § (1) bekezdése a bizonyítási érdek szabályozását tartalmazza. A bizonyítási érdek arra vonatkozik, hogy a per eldöntéséhez szükséges (releváns) tényt melyik félnek kell

bizonyítania, míg a bizonyítási teher azt szabályozza, hogy ki viseli a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményét {Kúria Pfv.I.21.222/2020/9. [28]}. E két jogszabályi rendelkezés szoros tartalmi kapcsolatban áll egymással: a Pp. 164. § (1) bekezdése határozza meg az adott tényállítással kapcsolatban bizonyítási érdekekkel rendelkező (bizonyító) fél személyét, míg a Pp. 3. § (3) bekezdése erre a (bizonyító) félre helyezi a bizonyítás elmaradása vagy sikertelensége jogkövetkezményének a viselését. Az alperes felülvizsgálati kérelmében azt sérelmezte, a másodfokú bíróság szerint nem a felpereseknek kellett bizonyítaniuk, hogy ő okozta a kárt a rendeltetésellenes használattal, hanem neki kellett bizonyítania, hogy nem ő okozta a kárt. Az alperes ezzel a bizonyítási érdek téves meghatározására hivatkozott, ugyanakkor a Pp. 164. § (1) bekezdésének a megsértését nem állította, ezért azt a Kúria sem vizsgálhatta. Mivel a megsértettként állított bizonyítási teher [Pp. 3. § (3) bekezdés] a bizonyítási érdekekkel rendelkező (bizonyító) felet [Pp. 164. § (1) bekezdés] terheli, a Pp. 164. § (1) bekezdésének a megsértése azonban a felülvizsgálati kérelem tartalmi hiányossága miatt érdemben nem volt értékelhető, ezért a Kúria a kártérítési követeléssel összefüggésben nem foglalhatott állást a Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértéséről, mert az a bizonyítási érdek szabályozásán alapul.

[36] Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértésére is, de nem adta elő, hogy annak hiányát vagy téves teljesítést állítja-e, valamint milyen indokkal. E tartalmi hiányosság ebben a körben is kizárta az érdemi vizsgálat lehetőségét.

[37] Az alperes sérelmezte a bizonyítékok – egyebek mellett az általa aggályosnak tartott szakvélemény – értékelését, valamint a bizonyítás mellőzését. Felülvizsgálati kérelmében azonban nem állította sem a bizonyítékok értékelésére [Pp. 206. § (1) bekezdés], sem a szakvélemény aggályosságára [Pp. 182. § (3) bekezdés], sem a bizonyítás mellőzésére [Pp. 3. § (4) bekezdés] vonatkozó eljárás jogszabályi rendelkezések megsértését. A Kúria ezért a bizonyítékértékelés és a bizonyítás mellőzése helyességét nem vizsgálhatta sem a keresettel, sem a beszámítással összefüggésben.

[38] Az alperes a Ptk. 99. §-ának a megsértését arra alapította, hogy a felperesek nem bizonyították kereseti tényállításaikat, ezért a bérleményben beállott kárt nekik kell viselniük.

[39] A Ptk. 99. §-a szerint a tulajdonos viseli a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. A másodfokú bíróság – a fentiek szerint a felülvizsgálati eljárásban érdemben nem vizsgálható – bizonyítékértékelése alapján arra a következtetésre jutott, a felperesek bizonyították kártérítési keresetük tényállításait, így az alperes a Ptk. 425. § (1) bekezdése alapján felelős a bérleményben bekövetkezett kárért. Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 425. § (1) bekezdésének a megsértését nem állította, így a Kúria az erre alapított érdemi döntés helyességét nem vizsgálhatta. Mivel a másodfokú bíróság döntése szerint a kárért az alperes felelős, így annak megtérítésére ő kötelezhető, a tulajdonosnak nem kell viselnie a beállott kárt, a jogerős ítélet ezért nem sérti a Ptk. 99. §-át.

[40] Az alperes a Lakás tv. 36. § (1) bekezdésének és a 23. § (2) bekezdésének a megsértését arra alapította, hogy a Lakás tv. és a Ptk. viszonya, valamint a Kúria ezzel kapcsolatos határozatai alapján a helyiségbérletre nem alkalmazható a Ptk. 431. § (2) bekezdése.

[41] Az elsőfokú bíróság a Lakás tv. és a Ptk. szabályozása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti szerződés a határozott idő elteltével megszűnt, így az ezt követő szóbeli megállapodás nem tekinthető bérleti szerződésnek, az használati megállapodás. A másodfokú

bíróság ezzel nem értett egyet, mert álláspontja szerint a Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakult át.

[42] A jogerős ítéletnek ez a következtetése sérti a Lakás tv. 36. § (1) bekezdését és a 23. § (2) bekezdését. A Kúria már több határozatában állást foglalt a határozott időre szóló lakásbérlet (helyiségbérlet) speciális szabályai, valamint a Ptk. dologbérletre vonatkozó általános szabályai között elhelyezett Ptk. 431. § (2) bekezdése viszonyával kapcsolatban. A határozott időre szóló lakásbérlet nem alakul át határozatlan idejűvé, ha a bérlő a lakást a határozott idő letelte után tovább használja és fizeti a bérleti díjat (Kúria Pfv.III.20.423/2013/6.). A helyiségbérletre a Ptk. csak mint általános szabály, a Lakás tv. speciális rendelkezései után alkalmazandó. A Lakás tv. 36. § (1) bekezdése folytán a helyiségbérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni, ezért a helyiségbérleti szerződés a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése alapján a határozott idő elteltével megszűnik. A Lakás tv. mint speciális jogszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a határozott idő utáni használat tiltakozás hiányában a szerződés határozatlan idejűvé alakulását eredményezné {Kúria Pfv.V.20.591/2019/11. [42]}. A Kúria hivatkozott határozataiban kifejtett jogértelmezés a jelen perre is irányadó.

[43] A jogerős ítélet jogszabálysértése ugyanakkor az alábbi okokból nem érinti magát az érdemi döntést.

[44] A bérleti szerződés megszűnését követően a felek között nem vitatottan továbbra is szerződéses kapcsolat állt fenn ugyanolyan tartalommal, így az érdemi döntés alapjául szolgáló jogok és kötelezettségek szempontjából nincs jelentősége a bérleti szerződés megszűnésének. Maga az alperes ügyvezetője adta elő, hogy „[m]i kezdeményeztük a szerződés lejártát követően azt, hogy írjunk egy újabb szerződést, azonban a felperes mindig halogatta, hogy majd, majd, nem került sor új szerződés megkötésére. Nem arról volt szó itt, hogy lettek volna olyan rendelkezések, amelyeket újra kellett volna tárgyalni, hanem azt szerettük volna, hogy legyen egy írásbeli szerződés.” (3.P.20.161/2016/29. második oldal).

[45] Az elsőfokú bíróság – alperessel megegyező – álláspontja szerint a bérleti szerződés megszűnt a határozott idő lejártával, ezért a szóban létrejött használati megállapodás alapján az alperes tartozása 1.888.142 forint használati díj {[32]-[34]}. A másodfokú bíróság a bérleti szerződés megszűnése és használati megállapodássá alakulása körében eltérő – és a fentiek szerint jogszabálysértő – következtetésre jutott {[24]-[29]}, ugyanakkor az alperesi tartozás összegét az elsőfokú bírósággal egyezően határozta meg, csak azt bérleti díjnak tekintette {[68]}. A bérlemény használata után fizetendő ellenszolgáltatás körében így a jogerős ítéletnek a Lakás tv.-vel kapcsolatos jogszabálysértése nem érinti magát az érdemi döntést.

[46] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek közötti jogviszonyra a határozatlan időtartamúvá alakult bérleti szerződés rendelkezései az irányadók, és szerződéses rendelkezés hiányában alkalmazandó háttérjogszabályként a Ptk. {[30]}. A kártérítési kereset elbírálásával összefüggésben ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti szerződésből nem lehet megállapítani az alperes gondozási, használati, valamint az ezek megszegéséből eredő kártérítési kötelezettségét, ezért döntését a háttérjogszabályként alkalmazott Ptk.-ra – és nem a bérleti szerződésre – alapította {[31]-[34], [42]}. Ennek eredménye azonban azonos az elsőfokú bíróság döntésével, a Lakás tv. fentiek szerinti megsértése így nem érintette a kártérítési kereset érdemi elbírálását sem.

[47] A beszámítással kapcsolatban az alperes felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként kizárólag a Pp. 3. § (3) bekezdésére hivatkozott a további bizonyítás mellőzése miatt. Ez a jogszabálysértés a [35]-[37] bekezdésekben írtak szerint érdemben nem vizsgálható, mert a Pp. 3. § (3) bekezdése nincs tartalmi összefüggésben a bizonyítás

mellőzésével. Ezt meghaladóan hivatkozott arra, hogy beszámítását tévesen a bérleti szerződésre alapítva utasították el, e vonatkozásban azonban megsértett jogszabályhelyet nem jelölt meg.

[48] Mindezek alapján a jogerős ítélet a fentiek szerint sérti a Lakás tv. 36. § (1) bekezdését és a 23. § (2) bekezdését, de ez nem érinti a felülvizsgálati kérelemmel érintett érdemi döntést, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[49] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, de a személyesen eljáró I. rendű felperesnél nem merült fel felülvizsgálati eljárási költség, ezért arról a Kúria nem határozott a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 77. §-a, valamint a Pp. 78. § (1)-(2) bekezdése alapján.

[50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében.

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

Budapest, 2023. május 23.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró