



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.252/2024/10.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselője

(felperes képviselőjének címe)

ügyintéző: Dr. Berki Ádám ügyvéd)

Az I. rendű alperes:

I. rendű alperes

(I. rendű alperes címe)

Az alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott:

alperesi beavatkozó

(alperesi beavatkozó címe.)

Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó képviselője:

Dr. Szepesházi Péter ügyvéd

(I. rendű alperes és alperesi beavatkozó képviselőjének címe)

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I. rendű alperes és alperesi beavatkozó

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

Fővárosi Törvényszék 72.Pf.635.034/2023/4.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 16.P.50.831/2020/2.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint bérbeadó 1999. december 10-én bérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel a felperes tulajdonában álló lakóházon belül elhelyezkedő helyiségre (a továbbiakban: ingatlan) ötéves határozott időre. A bérleti szerződés szerint a bérlő az ingatlant ügyvédi iroda céljára használja (3./). A bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő az ingatlanban karbantartási, felújítási, átalakítási munkákat végezzen azzal, hogy a bérlő e munkálatokkal kapcsolatban bérbeszámítási jogával nem élhet (5./). A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő az általa kialakított állapotban köteles az ingatlant visszaadni (6./). A bérlő kijelentette, hogy az ingatlant megtekintette, annak műszaki állapotáról meggyőződött, azzal kapcsolatban kifogást nem emelt (7./). A bérlő a bérleti díj és a fűtési költség fejében havonta nyolc alkalommal jogi tanácsadó tevékenységet végez a bérbeadó részére oly módon, hogy előre egyeztetett időpontban egy-egy óra időtartamban a bérbeadó székhelyén megjelenik, és ott a bérbeadó igénye szerint ellátja a tanácsadó tevékenységet; a bérbeadó egyéb jogszolgáltatásra külön megállapodás és díjazás fejében tarthat igényt (8./). Ha az ötéves határozott idő lejártát megelőzően a bérlő bejelenti további igényét az ingatlanra, a bérleti szerződés közös akarattal automatikusan további ötéves időtartamra meghosszabbodik (9./). A bérbeadó hozzájárult, hogy a bérlő az ingatlant ügyvédi irodájaként a hatóságoknak bejelentse (15./). A szerződő felek kijelentették, hogy a bérlő vállalkozási formájának esetleges megváltoztatása, egyéni vagy társas ügyvédi irodává alakulása a jelen bérleti szerződést nem érinti, azt változatlan tartalommal tartják fenn ebben az esetben (18./).

[2] A felperes és az I. rendű alperes 2000. január 4-én a bérleti szerződést módosították (a továbbiakban: 1. számú módosítás). Ennek keretében – egyebek mellett – a bérleti szerződés 8./ pontját kiegészítették azzal, hogy amennyiben a bérbeadó bármely okból nem tart igényt a továbbiakban a bérlő jogi tanácsadó tevékenységére és az erre vonatkozó megállapodást bármely módon megszünteti, a megállapodás megszüntetését követő második hónap 5. napjától a bérlő havi 50.000 forint bérleti díjat tartozik fizetni számla ellenében, amely magában foglalja a mindenkor fűtési költséget is.

[3] A bérleti szerződés alapján az ingatlanban az I. rendű alperes ügyvédi irodája, a korábbi II. rendű alperes (a továbbiakban: II. rendű alperes) folytatott tevékenységet, amelynek képviselője az I. rendű alperes volt. 2000. április 1-jén a felperes és a II. rendű alperes megbízási szerződést kötöttek jogi tanácsadói tevékenység ellátására.

[4] A bérleti jogviszonyt 2004-ben további öt évre meghosszabbították. A felperes az ügyvédi megbízási szerződést 2008. augusztus 14-én felmondta. 2009. szeptember 12-i levelében az I. rendű alperest arról tájékoztatta, hogy nem kívánja megújítani a megbízását, így az 2009. december 10-én lejár, továbbá a határozott idejű bérleti szerződés is megszűnik ebben az időpontban, egyúttal felhívta az I. rendű alperest az ingatlan kiürítésére.

[5] Az I. rendű alperesnek 2009 szeptembere és decembere között bérleti díj tartozása halmozódott fel, 2009 decemberétől nem fizetett használati díjat, ugyanakkor az ingatlant sem hagyta el, majd 2021. május 4-én az ingatlant a felperesnek visszaadta. A II. rendű alperest 2020. július 1-jei hatállyal törölték a kamarai nyilvántartásból.

A keresetek és az alperesek védekezése

[6] A felperes kérte az alperesek kötelezését az ingatlan kiürítésére és birtokba adására, valamint 114.516 forint bérleti díj és 2009. december 11-től 2010. február 11-ig 100.000 forint használati díj, továbbá ezt követően a kiköltözésig havi 200.000 forint + áfa használati díj megfizetésére.

[7] Indokolása szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés 2009. december 10-én megszűnt. Ettől az időponttól az alperesek az ingatlant jogcím nélkül használják, ezért kötelesek annak visszaadására, valamint az elmaradt bérleti díj, továbbá használati díj megfizetésére.

[8] Az alperesek kérték az I. rendű alperes perből történő elbocsátását, érdemben pedig a keresetek elutasítását. Viszontkeresetet terjesztettek elő a bérleti szerződés 2. számú módosítása megnevezésű iratra (a továbbiakban: 2. számú módosítás) való hivatkozással – egyebek mellett – az ingatlan tulajdonba adása iránt, valamint beszámítást terjesztettek elő az ingatlanra történt ráfordításokra figyelemmel.

[9] A felperes a beszámítás alaptalanságára hivatkozott.

[10] Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet új számra lajstromoztatta és azt hatáskörének hiánya miatt áttette. A viszontkeresetet elbíráló jogerős részítélet (a továbbiakban: jogerős részítélet) szerint a 2. számú módosítás nem jött létre, ezért az ingatlan tulajdonjoga iránti igény alaptalan.

Az első- és a másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság kijavított és kiegészített ítéletével kötelezte az alpereseket az ingatlan kiürítésére és birtokba adására, valamint a lejárt bérleti és használati díj, továbbá 2020. május 1-jétől az ingatlan kiürítésének napjáig havi 175.692 forint használati díj egyetemleges megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította, valamint a beszámítási kifogást elutasította.

[12] Indokolásában hivatkozott a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (1)-(2) bekezdésére, a 17. § (1) bekezdésére és a 23. § (2) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 193. § (1) bekezdésére. Következtetése szerint a bérleti szerződést egyértelműen az I. rendű alperes kötötte meg ügyvédi iroda céljára, az 1. számú módosításban is ő szerepelt bérlőként, így a bérleti szerződés őt kötelezi.

[13] A határozott időre kötött bérleti szerződés 2009. december 10-ig meghosszabbodott, a határozott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnt. Az alperesek semmilyen bizonyítékot nem terjesztettek elő arra, hogy a jogviszony ismételten meghosszabbodott volna, valamint ennek ellentmond a felperes 2009. szeptember 12-i levele.

[14] Alaptalannak ítélte az alpereseknek azt a hivatkozását, hogy a felek között egy szerződéskomplexum jött létre, mert a 2. számú módosításról a jogerős részítélet megállapította, hogy az ténylegesen nem jött létre. Az alperesek által hivatkozott megbízási szerződés ügyvédi tevékenység ellátására vonatkozott, azonban a bérleti és a megbízási jogviszony nem mosható össze. A perbeli bérleti jogviszonyra kizárólag a bérleti szerződés és annak esetleges módosítása lehet irányadó.

[15] A bérleti szerződés megszűnése miatt az alperesek az ingatlan jogcím nélküli használói, ezért kötelezte őket annak kiürítésére és birtokba adására. Az alperesek csak állították, hogy bérletdíj-fizetési kötelezettségüket teljesítették, de ezt nem bizonyították. A bérleti jogviszony megszűnését követő két hónapra a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat kell megfizetniük a Lakás tv. 20. §-a alapján. Az ezt követő időszakra vonatkozó használati díj összegét az alperesek vitatták, ezért ezzel összefüggésben szakértőt rendelt ki, aki meghatározta a reális használati díj összegét. Mellőzte az alperesek szakértőnek feltett kérdéseit, mert azokat egyrészt elkészen terjesztették elő, másrészt nem a keresetre vonatkoztak. A beszámítást alaptalannak ítélte, mert a kártérítési és a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény kizárólag viszontkeresettel lenne érvényesíthető. Az átalakítási munkálatok költsége ugyanakkor viszontkereset esetén sem lenne alapos a bérleti szerződés 5./ és 6./ pontja alapján.

[16] Az alperesek és az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság végzésével – a II. rendű alperes jogutód nélküli megszűnése miatt – a pert a II. rendű alperessel szemben megszüntette, és az elsőfokú bíróság ítéletét a II. rendű alperesre vonatkozó részében hatályon kívül helyezte. Jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit azzal hagyta helyben, hogy a kiürítés és a birtokba adás kapcsán végrehajtásnak nincs helye, továbbá mellőzte a beszámítási kifogás elutasítását.

[17] Indokolásában a tényállást kiegészítette a megbízási szerződés megkötésével, a díjhátralékokkal, valamint az ingatlan visszaadásával kapcsolatban. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 235. § (1) bekezdése és a 247. § (3) bekezdése alapján egyes beszámítással kapcsolatos alperesi nyilatkozatokat figyelmen kívül

hagyott. Szintén csak a másodfokú eljárásban merült fel az az alperesi hivatkozás, hogy a felperes nem tulajdonosa az ingatlannak. A fellebbezésben ugyan nem került részletesen kifejtésre, hogy ez a tény milyen jogi következménnyel járna a bérleti szerződés vonatkozásában, a másodfokú bíróság mégis rámutatott, hogy ez az állítás egyrészt eltér a tulajdoni lapon szereplő tényektől, másrészt a kereset elbírálása szempontjából nincs is jelentősége, mert a bérbeadónak nem kell tulajdonosnak lennie, ez a tény nem érintené sem a bérleti szerződés létrejöttét, sem annak érvényességét. Alaptalannak ítélte azt a hivatkozást is, hogy az I. rendű alperes már nem folytat ügyvédi tevékenységet, ezért vele szemben a pert meg kell szüntetni. Az I. rendű alperes jogképességét nem veszítette el, az egyéni ügyvéd és a természetes személy egymástól nem választható el.

[18] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és nagyrészt annak indokaival is. A fellebbezéssel kapcsolatban kiemelte, hogy a felperes keresetét a bérleti szerződésre és annak megszűnésére alapította. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy egyértelműen az I. rendű alperes a szerződést kötő fél, azzal kapcsolatban nem történt jogutódlás sem figyelemmel a bérleti szerződés 18./ pontjára. A bérleti szerződés bérlője az I. rendű alperes volt saját személyében.

[19] A másodfokú bíróság osztotta a jogerős részítéletben foglaltakat azzal kapcsolatban, hogy a 2. számú módosítás létrejötte nem igazolt, mert nem bizonyított, hogy annak aláírt második lapjához valóban az alperesi oldal által megjelölt első lap tartozik. A megbízási szerződésből sem következik a bérleti szerződésre és a bérlő személyének megváltozására vonatkozó hatás. Mindezek alapján a felperes keresetét kizárólag a bérleti szerződés és annak 1. számú módosítása alapján ítélte meg.

[20] A bérleti szerződés a határozott idő lejártával, 2009. december 10-én megszűnt, ezért az I. rendű alperessel mint volt bérlővel szemben előterjesztett kiürítési és birtokba adási keresetet alaposnak ítélte. A másodfokú eljárásban bekövetkezett azon új tény, hogy 2021. május 4-én a kiürítés és a birtokba adás megtörtént, csak annyi változást jelent, hogy e kötelezések vonatkozásában már nem indítható végrehajtás. Mivel a teljesítésre az elsőfokú ítélet meghozatalát követően került sor, valamint az I. rendű alperes kifejezetten nem azzal védekezett, hogy már kiürítette az ingatlant, hanem állította a bérleti szerződés fennállását, ezért a másodfokú bíróság nem változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét, hanem azt mondta ki, hogy a kiürítés és a birtokba adás kapcsán végrehajtásnak nincs helye.

[21] Az elmaradt bérleti díj vonatkozásában a felperes számlákat csatolt, az alperesek pedig nem igazolták, hogy a bérleti díjat megfizették. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a számlák a II. rendű alperes nevére kerültek kiállításra egyrészt azért, mert a bérleti szerződésben és annak figyelembe vehető 1. számú módosításában kétséget kizáróan az I. rendű alperes szerepelt bérlőként, másrészt az alperesek nem cáfolták a felperesnek azt az állítását, hogy megállapodtak a számla ilyen módon történő kiállításában. A bérlő – és így a bérleti díj fizetésére kötelezett – személyében nem jelent változást, hogy a számla más nevére van kiállítva.

[22] A használati díj fizetésére vonatkozó kötelezettséget a bérlő, azaz az I. rendű alperes tekintetében a bérleti szerződés megszűnését követő jogalap nélküli birtoklásra, jogcím nélküli használatra tekintettel a Lakás tv. 20. § (1)-(2) bekezdése alapozza meg. Ennek

összege az első két hónapban megegyezik a bérleti díjjal, az azt követő emelt összeget a kirendelt szakértő határozta meg. Azösszegezésrel kapcsolatos okokat a szakértő alperesi indítványra külön meg is indokolta. Az 1. számú módosítás számlázásra vonatkozó rendelkezése és a bérleti szerződés bérleti díj emelésére vonatkozó rendelkezése a használati díjra nem terjed ki. Az ingatlanba való bejutás kapcsán az alperesek részéről előadottak nem teszik alaptalanná a használati díj megfizetésére vonatkozó kötelezettséget egyrészt azért, mert a jogcím nélküli használatához nem feltétlenül szükséges a tényleges használat, másrészt nem igazolt a bejutás hiánya.

[23] A beszámítási kifogás elutasítása az indokolásra tartozó kérdés, ezért a másodfokú bíróság azt mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részéből. A beszámítási kifogás elutasításával ugyanakkor egyetértett, de az elsőfokú bíróságtól részben eltérő indokok mentén. A beszámítással érvényesített követelés egynemű és lejárt, így az beszámítással érvényesíthető. A beszámítási kifogás azonban hiányos volt, amit az elsőfokú bíróság elmulasztott pótolni. Ez ugyanakkor az érdemi döntést nem érintette, mert a bérleti szerződés 5./ és 6./ pontjai együttes értelmezése alapján a felek megállapodása arra irányult, hogy az alperesi beruházásokat a felperes nem téríti meg, így az igény alaptalan.

A felülvizsgálati kérelem

[24] Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen új határozat hozatalával a kereset teljes elutasítását, az esetlegesen alapos kereset vonatkozásában a beszámítási kifogásnak történő helyt adást, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 193. § (1) bekezdését, a Lakás tv. 2. § (1) bekezdését, a 17. § (1) bekezdését, a 20. § (1)-(2) bekezdését és a 23. § (2) bekezdését, valamint a Pp. 2. § (1) bekezdését, a 3. § (3) bekezdését, a 206. § (1) bekezdését, a 213. §-át, a 221. § (1) bekezdését, a 229. § (1) bekezdését és a 235. § (1) bekezdését.

[25] Indokolásuk szerint az I. rendű alperes volt a bérleti szerződés bérlője, de neki mint magánszemélynek csak akkor kellett volna perben állnia, ha úgy szüntette volna meg egyéni ügyvédi tevékenységét, hogy azt nem folytatta volna, a megbízási szerződésben azonban a jogutódlás egyértelműen rögzítésre került. A jogi személy jogutód kötelezettségeiért a képviselő nem köteles helytállni, ahogy a bérleti díjról kiállított számlákat is a II. rendű alperesnek állították ki. Az eljáró bíróságok az összes kereset vonatkozásában megsértették a perek tisztességes lefolytatásához és észszerű időn belüli befejezéséhez való jogot szabályozó Pp. 2. § (1) bekezdését, valamint a bizonyítékok összességében való értékelését szabályozó Pp. 206. § (1) bekezdését, mert a másodfokú bíróság több bizonyítékot – számításokat, tanúvallomásokat, nyilatkozatokat – figyelmen kívül hagyott, és nem indokolta azok mellőzését, amely egyúttal sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését. Mindez ahhoz az anyagi jogszabálysértéshez vezetett, hogy a jogi személy jogutód kötelezettségeiért a képviselő helytállását jogalap nélkül mondták ki, így közvetve sérült a Lakás tv. 2. § (1) bekezdése, a 17. § (1) bekezdése, a 23. § (2) bekezdése, a 20. § (1)-(2) bekezdése és a Ptk. 193. § (1) bekezdése.

[26] A 2. számú módosítás tekintetében nincs ítélt dologi helyzet, mivel a jogerős részítélet az ennek létre nem jöttét megállapító rendelkezést mellőzte. A négy szerződés egy szerződéskomplexumot alkot, a bérleti szerződés és a megbízási szerződés szabályozza a másik jogviszony tartamát is, ezért sérült a Pp. 229. § (1) bekezdése.

[27] A 2. számú módosítás 2./ pontjára tekintettel vitatták az ingatlan jogcím nélküli használatát, mert a bérleti szerződés továbbra is fennáll a felperes és a II. rendű alperes között, ezért vitatták a használatdíj-fizetési kötelezettséget is. Részletesen indokolták a 2. számú módosítás érvényes létrejöttét, amellyel ellentétes döntés sérti a Pp. 206. §-át, a 213. §-át és a 2. §-át. Az ezzel kapcsolatos ténybeli értékelési és bizonyítási teherrel összefüggő kétségek oly mértékben kiterjedtek és jelentősek, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás hiánya súlyos, lényeges, egyben eljárási jogszabálysértés. Vitatták, hogy elkéstek volna a szakértőhöz intézett kérdésekkel a használati díj iránti keresettel és a beszámítással kapcsolatban, így sérült a Pp. 2. §-a. A bérleti díjjal és a használati díjjal kapcsolatban is okszerűtlen tényállás-értékelést állítottak, amely sérti a Pp. 206. §-át, a 213. §-át és a 2. §-át. A bírói döntés a bizonyítási fegyveregyenlőségbe is ütközött, amely sérti a Pp. 206. §-át, egyben a szerződéses rendelkezés nem megfelelő értelmezése és alkalmazása miatt sérült a Lakás tv. 2. § (1) bekezdése, a 17. § (1) bekezdése, a 23. § (2) bekezdése, a 20. § (1)-(2) bekezdése, valamint a Ptk. 193. § (1) bekezdése. Ugyanezen jogszabályi rendelkezések megsértésére hivatkoztak a beszámítási kifogás elutasítása miatt kiemelve azt is, hogy a másodfokú bíróság jogellenesen egyfokúvá tette az eljárást, amely sérti a Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) XXVIII. cikke szerinti jogorvoslathoz való jogot. A beszámítással kapcsolatos indokolás hiányos, amely sérti a Pp. 221. §-át. A másodfokú eljárásban előadott felperesi tulajdonjog hiányával kapcsolatos nyilatkozatukra vonatkozó indokolás és döntés sérti a Pp. 235. §-át, mert csak a másodfokú eljárás során jutottak a csatolt dokumentum birtokába, továbbá a bérbeadói jogosultság kötődhet ugyan pl. megbízotti jogviszonyhoz, de a felperes kifejezetten tulajdonosi jogviszonyra hivatkozott bérbeadói jogcímként. A használatdíj-fizetési kötelezettséggel kapcsolatos indokolás sérti a Lakás tv. 2. § (1) bekezdését, a 17. § (1) bekezdését, a 23. § (2) bekezdését és a 20. § (1)-(2) bekezdését, valamint a Ptk. 193. § (1) bekezdését, mert az I. rendű alperes csak a kiürítés érdekében tudott bejutni az ingatlanba, ahonnan őt kizárták, amely mentesíti őt a bérleti díjtól és a használati díjtól. A használati díjjal kapcsolatos szakértői véleményre vonatkozó másodfokú indokolás hiányos, így sérti a Pp. 221. §-át. A fellebbezési indokokat összefüggésükben kellett volna értékelni, ennek hiánya sérti a Pp. 206. §-át, a 213. §-át és a 2. §-át.

[28] A felperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[29] A Pp. 272. § (2) bekezdése és a 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.

[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. A megsértett jogszabályhellyel kapcsolatban az a követelmény érvényesül, hogy a fél felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős ítélet általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó fogyatékokosságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. 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 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 (Kúria Pfv.I.20.174/2024/13., Mfv.II.10.045/2024/4., Gfv.III.30.084/2024/4., Pfv.IV.22.302/2011/5., Pfv.V.21.139/2023/7., Gfv.VI.30.393/2023/10., Gfv.VII.30.002/2020/12., Mfv.VIII.10.114/2022/5., Pfv.IX.20.610/2019/27., Mfv.X.10.012/2020/4.).

[32] A Kúria Pfv.9. sorszámú végzésével a felülvizsgálati kérelmet a bérleti díj és a használati díjak megfizetése iránti keresetek, valamint a beszámítás vonatkozásában hivatalból elutasította, így ezekre a felülvizsgálat nem terjedt ki. Erre figyelemmel a felülvizsgálat tárgya kizárólag a kiürítési és a birtokba adási keresetről való döntés. A Kúria ezért a bérleti díj és a használati díjak megfizetésével, valamint a beszámítással kapcsolatban állított jogszabálysértéseket érdemben nem vizsgálhatta. A Kúria a bérleti díjjal és a használati díjakkal összefüggő bizonyítás vonatkozásában a fegyveregyenlőség sérelmére, valamint a beszámítással kapcsolatban a jogorvoslati jog sérelmére történt felülvizsgálati kérelemben foglalt hivatkozást sem vehette figyelembe, mert az alapul szolgáló kérdések nem képezték a felülvizsgálat tárgyát.

[33] Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó a kiürítési és a birtokba adási keresettel összefüggésben megsértettként megjelölt jogszabályhelyek közül az ítéleti döntésekről szóló Pp. 213. §-a vonatkozásában megsértett konkrét jogszabályhelyet, az általuk megsértettként állított jogszabályi rendelkezés konkrét bekezdését nem jelölték meg. Nem adták elő e körben azt sem, hogy a jogerős ítélet pontosan milyen tartalmú jogszabályi rendelkezést milyen okból sért, ezért nem volt lehetséges a megsértettként állított jogszabályhely beazonosítása. Ez a hiányosság önmagában kizárta e jogszabálysértés érdemi vizsgálatának a lehetőségét {Kúria Gfv.I.30.249/2023/7. [23]}.

[34] Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmükben megsértett jogszabályhelyként megjelölték a Pp. 2. § (1) bekezdését, valamint idézték a rendelkezés normaszövegét. Ez a hivatkozásuk érdemi elbírálásra alkalmatlan volt, mert egyrészt nem adták elő a jogszabálysértés tartalmi körülírását, a jogszabálysértésre való hivatkozásuk konkrét indokait megjelölve, hogy a jogerős ítélet pontosan milyen okból és milyen módon sérti az idézett tartalmú jogszabályi rendelkezést. Másrészt a 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 Pp. 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott feladatát, úgy a fél erre hivatkozással a Pp. 2. § (3) bekezdése szerinti igényeket érvényesítheti. A Pp. 275. § (3) bekezdése alapján csak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró, konkrét eljárási szabálysértés vezethet a jogerős határozat hatályon kívül helyezésére. Mindezek alapján a Pp. 2. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettség esetleges megsértése felülvizsgálati eljárásban nem orvosolható (Kúria Pfv.III.21.034/2017/8., Pfv.III.21.450/2017/8., Pfv.III.21.472/2019/6., Pfv.III.21.022/2020/13., Pfv.I.20.088/2022/11., Pfv.III.20.164/2022/6., Pfv.I.20.792/2023/6.), önmagában az igazságszolgáltatás alapelveinek a sérelme – a részletszabályok megsértésére való hivatkozás nélkül – nem alapozhatná meg a jogerős határozat hatályon kívül helyezését. Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmükben a Pp. 2. § (1) bekezdésével összefüggésben tartalmilag nem a bíróságokkal szemben általánosan támasztott alapvető követelmények be nem tartását sérelmezték az eljárás egészére nézve, hanem konkrét eljárási és anyagi jogszabálysértésekre hivatkoztak.

[35] A felülvizsgálati kérelem túlnyomó része a bérleti díj és a használati díjak megfizetésével {[29]-[30], [34-II], [35], [36] 8./-9./}, valamint a beszámítással {[31]-[33], [36] 7./} kapcsolatban tüntet fel jogszabálysértéseket, amelyekre azonban a felülvizsgálat nem terjedt ki. A felülvizsgálat kizárólagos tárgyát képező kiürítési és a birtokba adási kereset vonatkozásában a felülvizsgálati kérelem – tartalma szerint [Pp. 3. § (2) bekezdés] – azzal összefüggésben jelöl meg jogszabálysértéseket, hogy ki volt a bérlő {[26], [36] 1./-6./}, mi volt a bérleti szerződés tartalma {[27]}, erre figyelemmel a bérleti szerződés fennáll-e {[28]}, valamint ki volt a bérbeadó {[34-I]}.

[36] A jogerős ítélet szerint a kiürítési és a birtokba adási keresetről való döntés a felperes által állított I. rendű alperesi jogalap nélküli birtoklásra alapult {[7], [17], [57], [59]}. A másodfokú bíróság értékelése szerint a felperes keresetét a bérleti szerződésre és annak megszűnésére alapította {[57]}, az elsőfokú bíróság pedig helyesen állapította meg, hogy a bérlő az I. rendű alperes volt saját személyében, abban nem történt jogutódlás {[57]}, a bérleti szerződés tartalma vonatkozásában kizárólag a bérleti szerződés és annak 1. számú módosítása vehető figyelembe {[58]}, valamint a bérleti szerződés 2009. december 10-én megszűnt {[59]}. A bérleti díj iránti keresetet a másodfokú bíróság azért ítélte alaposnak, mert bár a számlákat a II. rendű alperes nevére állították ki, de a bérleti szerződés és annak figyelembe vehető 1. számú módosítása alapján a bérlő az I. rendű alperes volt {[62]-[63]}. A használati díj iránti kereseteket pedig azért találta alaposnak, mert a bérlő, azaz az I. rendű alperes köteles a bérleti szerződés megszűnését követően az ingatlan jogalap nélküli birtoklása miatt használati díj megfizetésére a Lakás tv. 20. § (1)-(2) bekezdése alapján {[64]-[66]}. A felülvizsgálati kérelem részleges visszautasítására figyelemmel a felülvizsgálatnak

nem tárgya a bérleti díj és a használati díjak megfizetése iránti kereset: az e körben hozott döntéssel a bérleti szerződés létrejötte és tartalma, annak alanyai, valamint a bérleti szerződés megszűnése és ezt követően az ingatlan jogcím nélküli használata jogerősen elbírált, azokat a felülvizsgálat sem érintheti.

[37] A Kúria Pfv.I.21.111/2019/31. számú, BH2022. 12. számon közzétett határozatának [40]-[43] bekezdéseiben is írtak szerint a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 2. § (1) bekezdése és 6. §-a alapján a bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról véglegesen döntenek, valamint a bíróság határozata mindenkire kötelező. A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanazok a felek az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben vitássá tehessék (anyagi jogerő). A BH2002. 235. számú határozatban kifejtettek szerint az ítélt dolog tárgya a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb nem tehető vitássá, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el. Az anyagi jogerő joghatása, hogy a peresített jogviszony alapján a feleket megillető jogokat és az őket terhelő kötelezettségeket végérvényesen meghatározottnak kell tekinteni {Kúria Pfv.V.22.665/2017/3. [14]}.

[38] Az anyagi jogerő [Pp. 229. § (1) bekezdés] pozitív hatása tehát, hogy az ítéletben elbírált jogot a felek nem tehetik vitássá, valamint az a bíróságok számára is irányadó. A jelen felülvizsgálati eljárásnak nem tárgya a bérleti díj és a használati díjak megfizetése iránti keresetekkel érvényesített és a másodfokú bíróság által jogerősen elbírált jog: a felperes mint bérbeadó és az I. rendű alperes mint bérlő között létrejött, a jogerős ítélet által megállapított tartalmú szerződés teljesítésének követeléséhez való jog, valamint a bérleti szerződés megszűnése miatt az ingatlan I. rendű alperesi jogcím nélküli használatából eredő használati díj követeléséhez való jog. A felülvizsgálattal nem érinthető jogerős ítélet a Kúria számára is irányadó. Ez magában foglalja azt is, hogy a jelen felülvizsgálati eljárás keretein kívül eső, jogerősen elbírált jogok alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések ugyancsak irányadók. Ebből következően a felülvizsgálat tárgyát képező kiürítési és birtokba adási keresetről való döntés felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseinek a vizsgálata során is abból kell kiindulni, hogy az ingatlan bérbeadója a felperes, bérlője az I. rendű alperes volt, a felek jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés és az 1. számú módosítás szabályozta, a bérleti szerződés megszűnt, és ezt követően az I. rendű alperes az ingatlan jogcím nélkül használta. A felülvizsgálati kérelemnek a felperes bérbeadói {[34-I]} és az I. rendű alperes bérlői {[26], [36] 1./-6./} minőségének hiányára, a bérleti szerződés 2. számú módosítására {[27]}, valamint a bérleti szerződés fennállására {[28]} alapított hivatkozásai ezért alaptalanok. A kiürítési és birtokba adási keresettel összefüggésben állított jogszabálysértések így fennállásuk esetén sem vezethetnek eltérő érdemi döntésre, ezért azoknak az ügy érdemi elbírálására nincs lényeges kihatásuk. Az ügy érdeme szempontjából irreleváns az is, hogy a felperes az ingatlan tulajdonosaként volt-e annak bérbeadója, mert a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem érintett rendelkezései alapján a felperes volt a bérbeadó, aki a bérleti szerződés alapján, valamint annak megszűnése miatt bérbeadóként igényt érvényesíthet a volt bérlő I. rendű alperessel szemben.

[39] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[40] Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, de a felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1)-(2) bekezdése és a 79. § (1) bekezdése alapján arról nem rendelkezett.

[41] Az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó teljes személyes költségmentességére figyelemmel meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli 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. § (1) bekezdése és a 14. §-a alapján.

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó Pp. 274. § (2) bekezdésén alapuló kérelmére.

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

Budapest, 2025. január 14.

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