



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.III.21.322/2024/5. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Bajnok István előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Kónya Ügyvédi Iroda

(Cím3,

ügyintéző: dr. Kónya Judit ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

kamarai jogtanácsos

(Cím1)

A per tárgya: lakás birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 5.Pf.20.538/2024/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Debreceni Járásbíróság 14.P.20.761/2023/23.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes 1974. szeptember 2-tól állt munkaviszonyban az alperesnél, akivel 1984. június 14-én kötött lakásbérleti szerződést (a továbbiakban: bérleti szerződés) a perbeli, 109 m² alapterületű, komfortos munkaköri szolgálati lakásra. A felek a bérleti szerződést „a bérlő szolgálati lakásra jogosító munkakör megszűnésének bekövetkezéséig terjedő időre szólóan” kötötték meg azzal, hogy „a lakásbérleti jogviszonyra jogosító munkakör megszűnését követően a felperes nem lakbért, hanem lakáshasználati díjat köteles fizetni, a lakáshasználat pedig nem haladhatja meg a megszűnt lakásbérlet kereteit, és a használót nem illetik meg azok a jogok, melyeket jogszabály kizárólagosan a bérlő részére biztosít (pl. lakáscsere, lakbérbeszámítás, lakásba való befogadás stb.)”.

[2] A peres felek és egy perben nem álló gazdasági társaság 2018. december 15-én megállapodást (a továbbiakban: megállapodás) kötöttek, amelyben a felperes és az alperes kijelentette, hogy a szerződéses jogviszonyukat 2019. március 1-jétől a „100. számú vasútvonal fejlesztése” projekt keretében megvalósuló és a perbeli lakást is érintő felújítási munkálatok időtartamára – tervezett befejezés: 2020. március 31. – szüneteltetik, és a felperes köteles a perbeli lakást 2019. február 28-ig kiürítve az alperes birtokába adni. A megállapodásban a gazdasági társaság vállalta, hogy a szerződéses jogviszony szüneteltetésének időtartamára kártalanítást fizet a felperesnek; az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felújítási munkák befejezését követően haladéktalanul tájékoztatja a felperest a perbeli lakás birtokbavételének lehetőségéről, míg a felperes vállalta, hogy ezt követő tizenöt napon belül a perbeli lakást birtokba veszi. Ezzel a megállapodás hatálya megszűnik, a peres felek közötti szerződéses jogviszony – a szünetelés egyidejű befejeződése mellett – tovább folytatódik.

[3] A felperes és családja 2019. február 28-ra kiköltözött a perbeli lakásból, a felújítási munka azonban nem fejeződött be a tervezett időpontra, a felperes munkaviszonya pedig – az öregségi nyugdíjkorhatár betöltésére figyelemmel – 2021. január 13-án megszűnt.

[4] A 2022. január 11-én véglegessé vált használatbavételi engedély birtokában az alperes a 2022. január 28-án kétéves határozott időtartamú bérleti szerződés megkötésére ajánlatot téve cserelakásként felajánlotta a perbeli lakást a felperesnek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 75. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással. A felperes a 2022. február 10-én kelt válaszlevelében kijelentette, hogy a lakást cserelakásként elfogadja, „de nem két évre kötött szerződéssel”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes módosított keresetében elsődlegesen a megállapodás alapján arra kérte kötelezni az alperest, hogy a perbeli lakást adja a birtokába azzal, hogy azt a bérleti szerződés határozatlan időre vonatkozó rendelkezése szerint használhatja tovább; másodlagosan arra kérte kötelezni az alperest, hogy a perbeli lakást cserelakásként adja a birtokába azzal, hogy azt a bérleti szerződés határozatlan időre vonatkozó rendelkezése szerint használhatja tovább; harmadlagosan arra kérte kötelezni az alperest, hogy tizenöt napon belül biztosítson részére megfelelő cserelakást azzal, hogy azt a bérleti szerződés rendelkezései szerint használhatja. Negyedlegesen annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés és a megállapodás alapján fennáll a joga a perbeli lakásra vonatkozó „bérleti/lakáshasználati” jogviszony határozatlan idejű folytatására; ötödlegesen pedig annak megállapítását kérte, hogy fennáll a joga a perbeli lakásnak megfelelő cserelakás biztosítására határozatlan időre szóló szerződéssel.

[6] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[8] Határozatának jogi indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) és a Lakás tv. irányadó szabályaira utalással rögzítette, hogy a felek a bérleti szerződést a felperesnek a szolgálati lakásra jogosító munkaköre megszűnéséig mint feltétel bekövetkeztéig kötötték. E feltétel 2021. január 13-án, a felperes munkaviszonya megszűnésekor bekövetkezett, amire tekintettel a lakásbérleti szerződés is megszűnt a Lakás tv. 75. § (1) bekezdése alapján akként, hogy ezután a lakás használatára a felperes már nem rendelkezett érvényes jogcímmel. Indokolása szerint ez utóbb bekövetkezett körülményre figyelemmel a megállapodás alapján – a szüneteltetéstől függetlenül – immár nem volt az alperesnek birtokbaadási kötelezettsége, a felperesnek pedig lakáshasználati joga, ezért az elsődleges keresetet az elsőfokú bíróság alaptalannak találta.

[9] Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés nem a felperesnek felróható okból szűnt meg, ezért ő olyan jogcím nélküli lakáshasználó, akinek elhelyezését a Lakás tv. 75. § (2) bekezdése alapján az alperesnek cserelakás felajánlásával kellett megoldania. Utalt arra, hogy a felperesnek felajánlott cserelakás a perbeli lakás volt, aminek „megfelelősége nem volt vitás”, a felperes azonban a megkötendő, a korábbi bérleti szerződéstől teljesen független új szerződés egyéb feltételeit nem fogadta el, így a felek között nem jött létre újabb jogviszony, az alperest pedig további felajánlási kötelezettség nem terhelte; emiatt az elsőfokú bíróság a másodlagos és a harmadlagos keresetet sem ítélte teljesíthetőnek.

[10] A további okfejtése szerint a megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdésében rögzített konjunktív feltételei hiányoztak, hiszen az elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereset is marasztalásra irányult.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy hatvan napon belül ajánljon fel a felperesnek a perbeli lakásnak megfelelő cserelakást határozatlan időre.

[12] Határozatának indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a jogvita eldöntése szempontjából lényeges tényeket, és azokból okszerűen következtetett az első- és másodlagos kereset megalapozatlanságára. A másodfokú bíróság e döntéssel és annak jogi indokaival is egyetértett, de a fellebbezésben, illetve a fellebbezési ellenkérelemben írtak miatt hangsúlyozta: a felperes lakáshasználati joga kizárólag a bérleti szerződésen alapult, amelyet a felek határozatlan időre, de bontó feltétel bekövetkezéséig kötöttek meg.

[13] Ennek körében hangsúlyozta, hogy a „szerződéskötő bérlő szolgálati lakásra jogosító munkakör megszűnésének bekövetkezéséig terjedő időre szólóan” kitétel a szóhasználatból függetlenül, annak tartalma szerint jogi értelemben feltétel: egy jövőben beálló, objektíve bizonytalan esemény. A bizonytalansági tényező pedig vonatkozhat akár magára az eseményre (egyáltalán bekövetkezik-e), akár a bizonyosan bekövetkező esemény időpontjára. Kifejtette: az alperes alaptalan érvelésével szemben nem határozott időre, hanem bontó feltétellel megkötött bérleti szerződésről van szó akkor is, ha egy jövőben biztosan bekövetkező eseménynél (amilyen a felperes munkaviszonyának vagy szolgálati lakásra jogosító munkakörének megszűnése) csupán a bekövetkezés időpontja bizonytalan (ahogy a

bérleti szerződés megkötésekor nem lehetett tudni, meddig áll majd munkaviszonyban, illetve meddig dolgozik szolgálati lakásra jogosító munkakörben a felperes).

[14] A bérleti szerződés helyes értelmezésén alapulónak tartotta az elsőfokú ítéletnek a felperes munkaviszonya, illetve munkaköre relációjával és azok megszűnésének a bérleti szerződésre gyakorolt hatásával kapcsolatban írtakat; a szerződésben kikötött bontó feltétel bekövetkezésével a szerződés hatálya megszűnik (BH 2013.13.), a munkaviszonyhoz kötődő lakásbérleti szerződés esetén tehát a munkaviszony megszűnése bontó feltételként a lakásbérleti szerződés megszűnését eredményezi (BH 2001.116.). Kiemelte: a bérleti szerződés megszűnése egyben a lakásbérleti jogviszony megszűnését is jelentette [a megkötéskor hatályos, a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 70. § (1) bekezdés h) pontja, és a Lakás tv. 75. § (1) bekezdés a) pontja alapján is], a felperes tehát jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, pontosabban ilyenre vált volna, ha ekkor a lakásban lakik.

[15] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy az előzőek miatt nem teremt önálló jogcímet a perbeli lakás használatára a bérleti szerződésen alapuló megállapodás sem, hiszen az kiüresedett a munkaviszony, így a bérleti szerződés (a lakásbérleti jogviszony) időközbeni megszűnésével. Megítélése szerint mindezek miatt a felperesnek 2021. január 13. óta nincs jogcíme a perbeli lakás használatára, amiből következően az alperesnek sincs kifejezetten a perbeli lakás birtokba adására vonatkozó kötelezettsége, újabb szerződés létrejöttének hiányában még cserelakásként sem. Mindezt találta alaptalannak a másodfokú bíróság is az elsődleges és másodlagos keresetet.

[16] Álláspontja szerint ugyanakkor a harmadlagos keresettel kapcsolatos döntése meghozatala során az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a bérleti szerződés – a kifejtettek szerint – kizárólag bontó feltételt tartalmaz, határozott időre vonatkozó kikötést viszont nem, ha pedig a szolgálati lakásra a lakásbérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a szempontot – a Lakás tv. 26. § (3) bekezdésének értelemszerű alkalmazásával – a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. Ez pedig szerinte azt jelenti, hogy a cserelakásra is határozatlan idejű bérleti szerződés megkötését kell felajánlania a bérbeadónak, ellenkező esetben a cserelakás nem megfelelő.

[17] Indokolása szerint az alperes tévesen érvelt azzal, hogy „a cserelakás rendeltetése a lakhatás megoldási lehetőségének megteremtése a bérleti szerződés megszűnését követő időszakra nézve, nem a lakhatás végleges megoldása”. A másodfokú bíróság e megszorító értelmezéssel nem értett egyet, annak jogszabályból levezethető alapját nem látta. Kiemelte: az alperes által e körben hivatkozott eseti döntések nem tartalmazzak ilyen megállapítást, az adott ügy jogkérdését képező tárgykörben pedig a másodfokú bíróság is egyetértett azzal a jogértelmezéssel, hogy a volt szolgálati lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó kötelezettség a korábbi lakás bérbeadása útján is teljesíthető, azzal a lényeges kiegészítéssel, hogy a megfelelőség körében viszont – sok más mellett – a szerződés tartama is értékelendő. Utalt arra, hogy a Kúria Pfv.I.21.386/2021/3. számú végzésének indokolása alapján ugyanerre lehet jutni.

[18] Kifejtette: a perbeli esetben az alperes egyértelműen határozott idejű bérleti szerződés megkötésére tett ajánlatot a felperesnek, aki viszont ennek jogszerűségét mindvégig vitatta, az

újabb szerződést éppen emiatt nem kötötte meg. Iratellenesnek tartotta ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a felek által sem volt vitatott, hogy a cserelakás „megfelelő” volt. Megállapította, hogy a felajánlott cserelakás fentiek szerinti „nem megfelelő” mivoltának a perbeli esetben pedig az a jogkövetkezménye, hogy az alperesnek a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés a) pontján alapuló kötelezettsége továbbra is fennáll. A másodfokú bíróság megítélése szerint köteles tehát olyan határozatlan időre szóló bérleti szerződés megkötésére ajánlatot tenni a felperesnek, amelynek tárgya akár a perbeli lakás, akár más, de a perbeli lakásnak – különösen a Lakás tv. 26. § (2) bekezdésében írt szempontok szerint – megfelelő lakás.

[19] Mindezekre tekintettel a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés a) pontja szerinti kötelezettség kikényszerítésére irányuló harmadlagos keresetet a másodfokú bíróság alaposnak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés második fordulata szerint megváltoztatta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[20] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 200. § (1) bekezdését, 205. § (1) bekezdését, 207. § (1) bekezdését, 228. § (1) bekezdését, 229. § (1) bekezdését, a Lakás tv. 23. § (2) bekezdését, 26. § (3) bekezdését, 75. § (2) bekezdését, a Pp. 2. § (2) bekezdését, és 342. § (1) és (3) bekezdését.

[21] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bérleti szerződés téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a felek a szerződést határozatlan időre, de bontó feltétel bekövetkezéséig kötötték. A régi Ptk. 200. § (1) bekezdése és régi Ptk. 205. § (1) szerint a lakásbérleti szerződésben ugyanis a felek abban állapodtak meg, hogy azt a bérlő szolgálati lakásra jogosító munkakör megszűnésének bekövetkezéséig terjedő időre szólóan kötik, tehát szerinte nem határozatlan időtartamra szólóan, hanem feltétel bekövetkezéséig terjedő időre.

[22] Érvelése szerint dogmatikai szempontból a határozatlan időtartam és a feltétel bekövetkezése nem azonos, az utóbbi megjelölés a határozott idejű szerződéshez áll közelebb, mivel a feltétel mindenképpen bekövetkezik, viszont addig a felek által a szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésére indokolás nélkül nincs lehetőség, ahogy a határozott időre szóló lakásbérleti szerződés esetén sincs. Ahhoz, hogy a szerződés hatályát veszítse szükségszerűnek tartotta a feltétel bekövetkezését, ezért a bérleti szerződés határozott időtartamra szól. A másodfokú bíróság szerinte téves értelmezése miatt helytelen jogi következtetéssel „összemosztá” a lakásbérleti szerződés hatályára vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, megsértve ekként a Lakás tv. háttérjogszabályának tekintendő régi Ptk. 228. § (2) bekezdését és 229. § (1) bekezdését, valamint a Lakás tv. 23. § (2) bekezdését is. Mindezek alátámasztásaként hivatkozott a Lakásrendelet 45. § (4) bekezdésére, valamint a Lakás tv. kommentárjára is, mert utóbbi szerint egyértelműen különbséget kell tenni a határozatlan időre, a határozott időre, illetve a feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszonyok között, amelyek nem azonos jogintézmények.

[23] Megítélése szerint a jogerős ítéletben hivatkozott, helyesen: Pfv.20.124/2018/3. számú döntésből és a BH 2013.13. számon közzétett határozatból sem vezethető le a másodfokú bíróság felülvizsgálati kérelemben is sérelmezett következtetése. Kiemelte: a peres felek ugyanis egyező akaratukkal a bérleti szerződés tartalmát szabadon megállapítva annak megszűnését feltételhez kötötték, amelyre tekintettel a felperes munkaviszonya, és egyben szolgálati lakásra jogosító munkaköre megszűnésével, a feltétel bekövetkezésével együtt az alperessel fennálló lakásbérleti jogviszonya is 2021. január 13-án, öregségi nyugdíjba vonulásával a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése alapján megszűnt. Álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a felperes munkaviszonya nyugdíjazására tekintettel szűnt meg, az neki nem felróható oknak minősül.

[24] A jogerős ítélet szerinte sérti a Lakás tv. 75. § (2) bekezdésének a) pontjában foglalt cserelakás felajánlási kötelezettségre vonatkozó anyagi jogszabályi rendelkezést is, mert abból és a 26. § (2) bekezdéséből nem levezethető következtetésre jutott. Kifejtette: az előbbi rendelkezés a cserelakás felajánlási kötelezettséget kizárólag határozott, illetőleg feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés – bérlőnek fel nem róható okból történő – megszűnése esetére írja elő. Azaz amennyiben a felek között határozatlan időtartamra jött volna létre a lakásbérleti szerződés, vagyis nem állapodtak volna meg kifejezett nyilatkozatukkal a lakásbérleti szerződésben foglalt bontó feltételben, őt nem is terhelte volna cserelakás felajánlási kötelezettség a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

[25] Érvelése szerint a Lakás tv. 75. § (2) bekezdése értelmében „e törvény szabályainak megfelelő” cserelakást kell felajánlani a volt bérbeadónak. Kifejtette, hogy az ehhez fűzött kommentár a cserelakás megfelelősége kapcsán utal a Lakás tv. 26. §-hoz fűzött magyarázatra, az új bérleti szerződés tartalmának kialakításakor e rendelkezésekre figyelemmel kell lenni. Utalt arra, hogy a Lakás tv. határozatlan idejű lakásbérleti szerződés esetén cserelakás felajánlási kötelezettséget kizárólag az esetben ír elő a bérbeadónak, ha rendes felmondással kívánja megszüntetni a szerződést. Ez szerinte azt jelenti, hogy a cserelakásra is határozatlan idejű bérleti szerződés megkötését kell felajánlania a bérbeadónak, mert ellenkező esetben a cserelakás nem megfelelő, a felmondás nem jogszerű. Ebből is következőnek tartotta, hogy a Lakás tv. 75. § (2) bekezdésének alkalmazása esetén, a cserelakás megfelelőségnek nem feltétele, hogy határozatlan időre szóljon a szerződés, a cserelakás megfelelőségére ugyanis a Lakás tv. 26. § rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanakkor szerinte a perbeli esetben ugyanazon lakás vonatkozásában tett felajánlásra tekintettel csak a 26. § (2) bekezdése jöhetett szóba a Lakás tv. 75. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítése vizsgálatakor, mivel az csak határozott, avagy feltétel bekövetkezéséig létrejött szerződések megszűnése esetére írja elő cserelakás felajánlását e törvénynek megfelelően, de határozatlan idejű lakásbérletre nem.

[26] Utalt a Lakás tv. 26. §-hoz fűzött kommentárra, amely szerint a megszüntetésre kerülő jogviszony határozatlan időtartama esetén kell ezt a határozatlan időtartamot a cserelakás megfelelőségénél figyelembe venni. A Lakás tv. 26. § (3) bekezdése tehát – álláspontja szerint – kizárólag a határozatlan idejű bérleti szerződés alapján fennálló cserelakás felajánlási kötelezettség tekintetében írja elő a cserelakásra is a határozatlan időre szóló szerződés megkötésére irányuló ajánlat megtételére irányuló kötelezettséget. Mivel jelen esetben a lakásbérleti szerződés érvelése szerint nem határozatlan időre, hanem feltétel bekövetkeztéig szólt, a másodfokú bíróság megsértette a Lakás tv. 26. § (3) bekezdését is, amikor mégis arra jutott, hogy – a Lakás tv. 26. § (3) bekezdésének értelemszerű alkalmazásával – a cserelakásra is határozatlan idejű bérleti szerződés megkötését kell

felajánlania a bérbeadónak, ellenkező esetben a cserelakás nem megfelelő. Részletesen indokolta, hogy a kérdéses jogszabályi rendelkezésekből miért csak ez a helyesen levonható következtetés.

[27] Mindezek alapján álláspontja szerint, mivel a lakásbérleti szerződés határozott időre jött létre, ezért a cserelakás Lakás tv. 75. § (2) bekezdése szerinti felajánlását is megfelelően teljesítette a felperes irányába, ennek ellenkezőjét a jogerős ítélet jogszabálysértéssel állapította meg.

[28] Hivatkozott végül arra, hogy a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 2 § (2) bekezdésében foglalt rendelkezési elv megnyilvánulását képező kérelemhez kötöttség elvét, valamint a Pp. 342. § (1) és (3) bekezdésben foglalt túlterjeszkedés tilalmát is. Szó szerint idézte a felperes harmadlagos keresetét, és arra hivatkozott, hogy a Pp. 2. § (2) bekezdése szerint a bíróság olyan kérdésben, amelyre vonatkozóan a felek nem terjesztettek elő kereseti kérelmet, nem dönthet. Kifejtette, hogy a kérelemhez kötöttség érvényesül a per érdemében való döntés során is, amelyet a túlterjeszkedés tilalma fejez ki. Ez a kötöttség, tilalom a bíróság számára korlátot jelent: nem ítélt meg többet vagy mást, mint amit keresetében a fél igényel. A kérelemhez kötöttség nemcsak a kereseti kérelemhez (petitumhoz) kötöttséget jelent, hanem a fél jogállításhoz való kötöttséget is. A Pp. 342. § (3) bekezdése ezt egyértelműen ki is mondja, amikor rögzíti, hogy „törvény eltérő rendelkezése hiányában az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított”. Jogszabálysértőnek tartotta ezért a szerinte az érvényesített jogtól eltérő jogalapon meghozott, a keresetnek helyt adó ítélet, mert a bíróság a felperes által érvényesített joghoz kötve van. Utalt arra, hogy mindezek a másodfokú eljárásban is alkalmazandók.

[29] Kifejtette, hogy a felperes jogalapként keresetlevelében megjelölte a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés a) pontját, azonban e jogszabályhely megjelölése sem kereseti kérelmével, sem jogállításával nem áll összefüggésben. Ugyanakkor szerinte a keresetében és egyéb nyilatkozatában sem jelölte meg érvényesített jogként a Lakás tv. 26. § (3) bekezdését, amelyre a másodfokú bíróság a döntését alapította, és így nyilván nem is hivatkozott rá, hogy az abban foglaltak okán neki határozatlan időre szólóan kellene cserelakást felajánlani. Ezt meghaladóan azzal érvelt, hogy a felperes nem cserelakás felajánlására kérte kötelezni őt és nem a jogszabályok szerint megfelelő cserelakásra, hanem „biztosításra és számára megfelelő cserelakásra”. Mindezek alapján a másodfokú bíróság szerinte megsértette a kérelemhez kötöttség elvét és a túlterjeszkedés tilalmát, és átlépte az érdemi döntés korlátait, amikor az elsőfokú ítéletet a harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában megváltoztatta, és a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte alperest megfelelő cserelakás felajánlására határozatlan időre.

[30] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[31] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[32] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az alábbiakra tekintettel nem találta jogszabálysértőnek.

[33] Az alperes felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésekre is hivatkozott, amelyek azonban a Pp. 406. § (1) bekezdése és 424. § (1) bekezdése értelmében csak akkor adhatnak alapot a felülvizsgálattal támadott határozat hatályon kívül helyezésére, ha lényegesen kihatottak az ügy érdemi elbírálására. Az alperes ez utóbbi feltétel fennállását maga sem állította a felülvizsgálati kérelmében, és a Kúria megítélése szerint a másodfokú eljárás során a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból az ügy érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási szabálysértés nem történt az alábbiak miatt.

[34] Az alperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 2. § (2) bekezdését és 342. § (1) és (3) bekezdését. E rendelkezések helyesen – e körben önmagában az alperes helytálló érvelésével egyezően – akként értelmezhetők, hogy a bíróság érdemi döntésének mindenekelőtt a felperes kereseti kérelme szab korlátot, a bíróság nem ítélt meg többet, mint amennyit a felperes a keresetében kér, akkor sem, ha úgy látja, hogy a felperest több követelés illetné meg. A Pp. a teljes szabályozásában hangsúlyosan megjelenő rendelkezési elvnek (Pp. 2. §) megfelelően kifejezett szabállyal azt is kimondja, hogy a bíróság az érdemi döntése meghozatalakor a fél által állított joghoz is kötve van.

[35] A konkrét esetben a jogerős ítélet a keresetet a felperes által kifejezetten érvényesített jog, a Lakás tv. 75. § (2) bekezdésére, azaz a felperest a szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnését követően megillető „cserelakás felajánlására vonatkozó jogosultságra” alapított hivatkozás alapján bírálta el. E keresetben is hivatkozott rendelkezés a megszövegezésében önmagában tartalmazza, hogy a felperest megillető ezen jog terjedelmére és értelemszerűen az alperest terhelő kötelezettség tartalmára is a „Lakás tv. szabályainak megfelelő cserelakás” vonatkozik. Következésképp a keresetben megjelölt, a Lakást tv. 75. § (2) bekezdésében foglalt egyértelmű utaló szabályból eleve következik a perben a Lakás tv. 26. § (2) és (3) bekezdésének az alkalmazhatósága is, függetlenül attól, hogy azt a kereset nem egyedileg nevesítette, hanem a felperest megillető jog körében helyesen megjelölt jogszabályi rendelkezés utaló szabályával. Az pedig a felek között nem volt vitás, hogy az alperes által felajánlott cserelakás a Lakás tv. 26. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelt, kizárólag a Lakás tv. 26. § (3) bekezdésének alkalmazhatósága körében volt vita a felek között. Ezért a másodfokú bíróság az ítélete meghozatalakor nem sértette meg a Pp. 342. § (1) és (3) bekezdését, döntése nem terjedt túl a kereseti kérelmen, mert azt a felperes által kifejezetten állított – az alperes által pedig vitatott – jogra alapította.

[36] Nem értett egyet a Kúria az alperes e körben előadott azon felülvizsgálati érvelésével sem, hogy a jogerős ítélet „megfogalmazásában” terjeszkedett volna túl a kereseti petitumon. Egyrészt a felperes a cserelakás felajánlási kötelezettség körében a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelő cserelakás felajánlását kérte, ami értelemszerűen és a kifejezett hivatkozása alapján is magában foglalta, hogy az egyrészt a Lakás tv. 26. § (2) bekezdésében foglalt paraméterekkel egyezzen meg, másrészt a 26. § (3) bekezdésének megfelelően „határozatlan időre” szóljon. Ezért fogalmilag kizárt, hogy a jogerős ítélet megszövegezése szerinti marasztalás, azaz az alperest terhelő kötelezettségnek – a fentiek szerint – az állított körnek megfelelő tartalommal történő megfogalmazása túlterjeszkedett volna a kereseti kérelmen. Szintén nem jelenti a határozott kereseti kérelmen (petitumon) való

túlterjeszkedést, hogy a jogerős ítélet a rendelkező részben a keresetben nevesített „biztosítson részére” kifejezés helyett az „ajánljon fel” szövegezést alkalmazta. Ezek a kifejezések ugyanis az érintett szövegkörnyezetben egyrészt szinonimák, másrészt a jogerős ítéletben használt szófordulat felel meg a Lakás tv. szóhasználatának. A rendelkező résznek pedig az annak a végrehajthatóságával szemben támasztott jogszabályi követelménye – ideértve a megfelelő jogi terminológia használatát is – az eljáró bíróság hivatalból is teljesítendő kötelezettsége.

[37] A fentiekből következően a Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdésének és 342. § (1) és (3) bekezdésének sérelme nélkül rendelkezett a harmadlagos kereseti kérelemről.

[38] A per érdemét érintően az alperes felülvizsgálati kérelmében – az általa megjelölt anyagi jogi szabályok megsértésére hivatkozással – egyrészt azt állította, hogy a másodfokú bíróság tévesen minősítette a perbeli bérleti szerződést, másrészt azt vitatta, hogy ebből következően milyen jellegű cserelakást kell felajánlania a felperesnek a bérleti jogviszony időtartamát illetően.

[39] Az első anyagi jogi jogkérdést illetően a jogerős ítélet tényállása szerint a felperes és az alperes a lakásbérleti szerződést a felperes szolgálati lakásra jogosító munkaköre megszűnéséig terjedő időre kötötték. Az elsőfokú bíróság ezt a szerződéses kikötést úgy értelmezte, hogy a felek bontó feltétel bekövetkezéséig fennálló szerződést kötöttek. Ettől részben eltérően a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felek a szerződést határozatlan időre, de bontó feltétel bekövetkezéséig kötötték meg. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében ehhez képest azt állította, hogy a szerződés nem határozatlan időre szólt, hanem feltételhez kötötték; másrészt arra hivatkozott, hogy a szerződésben egy jövőbeli, biztosan bekövetkező időpontot határoztak meg, amely a felperes munkaviszonya megszűnésének időpontja volt, ezért a bérleti szerződés határozott időre jött létre.

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott álláspontját azonban a Kúria nem osztotta, mert megítélése szerint az a feltétel és az időhatározás helytelen és téves elhatárolásán alapult.

[41] A Kúria ebben a körben utal arra, hogy az alperes perbelivel megegyező lakásbérleti szerződésének feltételeit és – értelmezését tekintve a jelen perben is vitás – teljesen azonos tartalmú szerződéses kikötését már vizsgálta, és a jelen felülvizsgálati eljárás tárgyát is képező elvi jelentőségű jogkérdésben a Pfv.III.20.074/2025/4. számú precedens határozatában már állást foglalt. Az ott kifejtettek a tényazonosság és a vitás jogkérdés azonossága miatt a jelen esetre is irányadók.

[42] A hivatkozott eseti döntésben – a jelen felülvizsgálat tárgyát is képező jogkérdésben – a Kúria egyértelműen akként foglalt állást, hogy a régi Ptk. 228. § (1) és (2) bekezdése szerint a felek a szerződés hatályának beálltát vagy megszűntét bizonytalan jövőbeni eseménytől tehetik függővé. A régi Ptk. 228. § (2) bekezdésében szabályozott bontó feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik. A feltétel tűzésétől meg kell különböztetni az időhatározást, vagyis azt az esetet, amikor a felek a szerződés hatályának beálltát vagy megszűntét valamely időponthoz kötik, noha a régi Ptk. 229. § (3) bekezdése erre is a

feltételre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazását rendeli. Míg tehát a feltétel egy bizonytalan jövőbeni esemény, addig az időhatározás egy meghatározott, biztosan bekövetkező jövőbeni időpont megjelölését jelenti. Ehhez képest feltétel esetében a bizonytalanság nem csupán magának az eseménynek a bekövetkezésében, hanem annak időpontjában is megmutatkozhat. Éppen ezért akkor is feltételről van szó, ha a szerződésben feltüntetett jövőbeni esemény bekövetkezésének időpontja bizonytalan. Emiatt a feltétel tűzése nem lehet egyben időhatározás is, és határozott idejű szerződésnek csak az időhatározással kötött szerződést lehet tekinteni. Ebből pedig egyértelműen az következik, hogy a perbelivel lényegében teljesen azonos szövegezéssel kötött lakásbérleti szerződés helytálló minősítése szerint bontó feltétellel, határozatlan időre kötött szerződés.

[43] A precedens határozat ezzel kapcsolatos jogi érvelésével a Kúria maradéktalanul egyetért. A jelen ügyben releváns szerződéses kikötésnek a precedens határozatban foglaltakkal megegyező rendelkezése, következésképp a vitás jogkérdés azonossága miatt a jelen perbeli jogvita érdemi elbírálása során is irányadónak kell tekinteni a fenti precedens határozatban foglaltakat. A határozatban az adott jogkérdéssel kapcsolatos állásponttal a Kúria adott esetben is egyetért, attól nem kíván eltérni.

[44] Mindezek alapján a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben ebben a körben hivatkozott jogszabályi rendelkezések, azaz a régi Ptk. 200. § (1) bekezdése, 205. § (1) bekezdése, 207. § (1) bekezdése, 228. § (1) bekezdése, 229. § (1) bekezdése és a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése megsértése nélkül minősítette a perbeli bérleti szerződést bontó feltétellel kötött, határozatlan idejű szerződésnek.

[45] A bérleti szerződésnek pedig ebből a helyes minősítéséből egyenesen és okszerűen következik, hogy a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben a Lakás tv. 75. § (2) bekezdésének a) pontjának, valamint 26. § (2) és (3) bekezdésének a megsértése nélkül foglalt állást az alperest terhelő cserelakás felajánlási kötelezettségről, ideértve a bérleti jogviszony időtartamát is.

[46] A felülvizsgálati kérelemben megsértett jogszabályhelyként megjelölt Lakás tv. 75. § (2) bekezdés a) pontja a cserelakás felajánlásának kötelezettségét írja elő. Ennek feltételei az adott esetben maradéktalanul teljesültek: a lakás szolgálati lakásnak minősült, arra a szerződést feltétel bekövetkezéséig kötötték, és a szerződés nem a bérlőnek felróható okból szűnt meg. Ebben a felek között a másodfokú eljárásban nem is volt vita, az alperes pedig az utóbbi jogszabályhely téves alkalmazására a felülvizsgálati érvelésében – a fent kifejtettek alapján – tévesen hivatkozott. Az ebben a körben előadott másodlagos érvelése szerint azt a felülvizsgálati kérelmében sem vonta kétségbe, hogy a felperes részére köteles volt cserelakást felajánlani, hanem arra hivatkozott, hogy az említett kötelezettségét teljesítette, és a határozott idejű bérleti jogviszony felajánlása a másodfokú bíróság álláspontjától eltérően megfelelő volt.

[47] A másodfokú bíróság ebben a körben, azaz a cserelakás megfelelőségének értékelése során azonban a Lakás tv. 26. § (3) bekezdését szintén helyesen alkalmazta. Helytállóan mutatott rá ugyanis arra, hogy a perbeli bérleti szerződés – a kifejtetteknek megfelelően – kizárólag bontó feltételt tartalmaz, határozott időre vonatkozó kikötést viszont nem. Mivel pedig a volt szolgálati lakásra a lakásbérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a szempontot – a

Lakás tv. 26. § (3) bekezdésének értelemszerű alkalmazásával – a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. Ez pedig valóban azt jelenti, hogy a perbeli lakásbérleti szerződés – tartalmának megfelelő értelmezéséből következő – helytálló minősítése alapján a perben alkalmazandó Lakás tv. 75. § (2) bekezdésének, valamint 26. § (2) és (3) bekezdésének együttes és helyes értelmezése az, hogy a cserelakásra is határozatlan idejű bérleti szerződés megkötését kellett volna felajánlania a bérbeadó alperesnek. Az általa a konkrét esetben a felajánlott cserelakásra vonatkozóan határozott idejű bérleti szerződés megkötésére tett ajánlat e követelménynek nem vitásan nem felelt meg, ezért az nem is minősülhetett megfelelőnek.

[48] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[49] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelem miatt a felülvizsgálati eljárásban is peresztes alperes a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képviselével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alkalmazásával és a becsatolt megbízási szerződés figyelembevételével – áfat nem tartalmazó összegben – felszámított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[51] A Kúria ítélete elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A döntés elvi tartalma

[52] Míg a feltétel egy bizonytalan jövőbeni esemény, addig az időhatározás egy meghatározott, biztosan bekövetkező jövőbeni időpont megjelölését jelenti. Feltétel esetében a bizonytalanság nem csupán magának az eseménynek a bekövetkezésében, hanem annak időpontjában is megmutatkozhat. Éppen ezért akkor is feltételről van szó, ha a szerződésben feltüntetett jövőbeni esemény bekövetkezésének időpontja bizonytalan.

Budapest, 2025. május 20.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

bírószági ügyintéző