



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.920/2020/12.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: Sándor Elek ügyvéd

Az alperes: Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.)

Az alperes képviselője: Szikora Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szikora Gábor ügyvéd)

A per tárgya: bérleti szerződés létrejöttének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék 47.Pf.637.880/2019/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság 3.P.53.748/2018/6-II.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 19.000 (tizenkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes kizárólagos tulajdonában áll a Budapest X. kerület helyrajzi számú, természetben a Budapest X. kerület, szám alatti 720 m² alapterületű beépítetlen földterület. Az ingatlanra az alperes és V.M. (a továbbiakban: bérlő) 2007. június 20. napján területbérleti szerződést kötött. A szerződés rögzítette, hogy az ingatlanon található felépítményeket a bérlő létesítette, azok tulajdonjoga őt illeti meg (3. pont). A bérleti díjat 642 forint/m²/év + áfa összegben határozták meg (5. pont). A bérlő bérleti jogát nem ruházhatta át, és a bérleményben további bérletet, albérletet nem keletkeztethetett (14. pont). A bérlő az ingatlanon egy 36 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett felépítményt létesített.

[2] A bérlő bérleti díjtartozást halmozott fel, amit úgy kívánt törleszteni, hogy az ingatlanon lévő felépítményt vételre ajánlotta fel először az alperesnek, majd e kezdeményezése elutasítását követően azt nyilvánosan meghirdette. Miután a területbérleti szerződés megkötésének lehetőségéről az alperes polgármesteri hivatalának vagyoni referensével (a továbbiakban: vagyoni referens) egyeztettek, a 2015. december 12. napján kelt adásvételi szerződéssel a felépítményt a felperes ügyvezetője és kizárólagos tulajdonosa, S.C. (a továbbiakban: felperesi ügyvezető) megvásárolta a bérlőtől. A felperesi ügyvezető és a bérlő egyidejűleg két szerződést kötött.

[3] 1.) Az adásvételi szerződés elnevezésű iratban a felperesi ügyvezető mint vevő 2.600.000 forint vételár megfizetését vállalta bérlő részére (2.1. pont) azzal, hogy amennyiben az alperes nem járul hozzá a területbérleti szerződés átírásához (2.4. pont), úgy az adásvételi szerződést a szerződő felek felbontják (2.7. pont).

[4] 2.) A megállapodás elnevezésű szerződésben a felperesi ügyvezető mint vevő további 6.400.000 forint megfizetését vállalta biztosítékkul (3. pont) azzal, hogy ezen összeg abban az esetben sem jár vissza, ha az alperes hozzájárul ahhoz, hogy a felperesi ügyvezetővel bérleti szerződést kössön (4. pont).

[5] A felperesi ügyvezető 2015. december 15. napján kérelmet nyújtott be az alpereshez a területbérleti szerződés megkötése érdekében. A vagyoni referens a szerződéssel kapcsolatosan a felperes ügyvezetőjét arról tájékoztatta, hogy az alperes gazdasági társaságnak kívánja bérbeadni a területet. Emiatt a felperesi ügyvezető létrehozta a felperest, amely gazdasági társaság létesítő okiratának kelte 2016. február 18. napja.

[6] Az alperes a felperes részére megküldte a területbérleti szerződés tervezetét, ami a 2007. június 20. napján az alperes és bérlő között létrejött szerződés tartalmától több ponton eltért. Magasabb bérleti díjfizetési kötelezettséget tartalmazott azzal, hogy annak összegét az alperes évente emelheti (3.1. pont), valamint akként rendelkezett, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanon található felépítményeket a felperes köteles lebontani (6.9).

A felperes a megküldött területbérleti szerződés tervezetét nem írta alá, annak módosítását kérte az alperestől, aki ezt a kérelmet a 2016. augusztus 3. napján kelt iratában visszautasította. Hangsúlyozta, hogy a felperesi ügyvezető semmilyen bérleti jogot nem vett át a korábbi bérlőtől kiemelve, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében a régi szerződés megszüntetéséről és új szerződés megkötéséről csak az önkormányzat illetékes bizottsága dönthet.

[7] A felperes ennek ellenére az alperes tulajdonában lévő terület birtokába lépett, és fizette az alperes által a bérlő részére megküldött bérleti díjszámlákat.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy 2016. február 18. napján a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. és 6:208. §-a alapján új bérlőként belépett az alperes és bérlő között 2007. június 20. napján megkötött területbérleti szerződésbe. Másodlagosan a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 328. és 332. §-át jelölte meg előadva, hogy a 2007. június 20. napján kelt szerződésbe engedményezés folytán lépett be, amely engedményezés a bérlő és a felperesi ügyvezető között jött létre a terület bérleti jogára.

[9] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a régi Ptk. rendelkezései az irányadóak. A bérleti jogviszony átruházásához a szerződő felek és a szerződésbe belépni kívánó fél egyöntetű, háromoldalú konszenzusa szükséges, ám az alperes beleegyezése hiányzott. Kiemelte, hogy az alperes és bérlő által 2007. június 20. napján megkötött bérleti szerződés 14. pontja kizárja a bérleti jog átruházását. A felperestől mint gazdálkodó szervezettől elvárható a szerződéskötés körében a fokozott körültekintés, így nem gondolhatta alappal, hogy a vagyoni jogviszony referens jogosult az alperes nevében és hatáskörében dönteni a szerződés megkötéséről és annak tartalmáról.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 56.327 forint perköltséget.

[11] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-a szerinti megállapítási kereset feltételeit illetően kifejtette, hogy a felperes marasztalást a jogviszony természetéből adódóan nem kérhet. A bérleti jogviszony rendezése a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, hiszen mint az ingatlan jogcím nélküli használóját jelenleg nem illetik meg azon garanciális jogok, amelyek az ingatlan bérlőjeként megilletnék.

[12] A felperes az alperes és a bérlő 2007. június 20. napján megkötött bérleti jogviszonyába kíván belépni, ezért az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek közötti

jogvita elbírálására a Ptké. 50. § (1) bekezdése szerint a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A felperes által megjelölt Ptk. rendelkezéseire vonatkozó hivatkozásokat nem vizsgálta.

[13] Rámutatott, a régi Ptk. 328. § (1) bekezdése szerinti engedményezés esetén a kötelelem jogosulti oldalán alanyváltozás, a régi Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalás esetén pedig a kötelezetti pozícióban jogutódlás következik be. A bírói gyakorlat szerint nincs akadálya annak, hogy az engedményezésre és a tartozásátvállalásra vonatkozó szabályok közös alkalmazásával a szerződés alanya az egész szerződéses pozícióját átengedje harmadik személy részére. Ehhez azonban a szerződés eredeti alanyainak és a harmadik személynek háromoldalú konszenzuson alapuló megállapodása szükséges (BH 2006.409.)

[14] A régi Pp. 164. § (1) és 3. § (3) bekezdésére utalva rögzítette, a felperes tájékoztatást kapott arról, hogy neki kell bizonyítania az általa hivatkozott háromoldalú megállapodás létrejöttét és annak tartalmát, valamint azt, hogy a vele tárgyalást folytató vagyoniügyi referens eljárása az alperes nevében, képviselőtében tett eljárásnak minősítendő.

[15] A felperesi ügyvezető (a felperes törvényes képviselője) előadása, a vagyoniügyi referens és a bérlő tanúvallomása és az egyébként rendelkezésre álló bizonyítékok régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelését követően megállapította, a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a bérleti jogviszony folytatása körében a peres felek és bérlő között a háromoldalú megállapodás létrejött volna, valamint a bérlővel megkötött azonos tartalmú területbérleti szerződés felperessel történő megkötéséhez az alperes hozzájárult volna.

[16] A felperesnek tisztában kellett lennie azzal és tudomása is volt arról, hogy a bérleti szerződés megkötése és a jogviszony folytatása a képviselőtestület döntésének a függvénye. A 2015. december 12. napján megkötött szerződésekben szerepel rendelkezés arra az esetre, ha az alperes a bérleti jogviszony folytatásához nem adná meg a hozzájárulását, így a felperes maga sem tekinthette biztosnak a hozzájárulás megszerzését.

[17] Az elsőfokú bíróság elutasította a felperes bizonyítási indítványát – ami a konkrét ügyben meghozott elutasító döntést tartalmazó önkormányzati rendelet vagy testületi határozat alperes általi benyújtására irányult – részben elkésettsége miatt, részben pedig azért, mert indokolatlanul eredményezte volna az eljárás elhúzódását. A beszerezni kért dokumentumok a jogvita elbírálására nem is voltak kihatással.

[18] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

[19] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 19.050 forint másodfokú perköltséget.

[20] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, azt helyes indokaira visszautalva a régi Pp. 254. § (3) bekezdése alkalmazásával hagyta helyben.

[21] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyalását az eljárási szabályok megtartásával folytatta le, a felperest a bizonyítandó tényekről és a bizonyítási teherről megfelelően tájékoztatta. Helyállóan állapította meg, hogy a felperes bizonyítási indítványa elkészt, emellett szükségtelen is volt.

[22] Az alperes testületi határozatai nem köztudomású tények, arról a bíróságnak hivatalos tudomása sincs, ezért hivatalból nem vehetők figyelembe. A bizonyítás kiegészítésére, e célból az ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

[23] A felperes tényállításait nem bizonyítja, hogy azzal jogi képviselője és törvényes képviselője is egyetért, sem az, hogy logikailag nem kizárt, hogy az események akár az általa állított módon is történhetek volna. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat és a felek nyilatkozatait a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően egyenként és összességükben is okszerűen mérlegelte. Ítéletének indokolásában számot adott arról, milyen jelentőséget tulajdonított azoknak, és miért nem támasztják alá a felperes állítását. A bérlővel kötött adásvételi szerződés tartalma kifejezetten cáfolja azt a tényállítást, hogy a felperes belépett volna a korábban létrejött szerződésbe. A bizonyítékok felülmérlegelésére nem volt ok.

[24] A jogerős ítélet szerint a felperes okfejtése nem következetes, mert a szerződés „belépéssel vagy átruházással” való „létrejöttére” hivatkozik. E két fogalom azonban eltérő tartalmú. A szerződésbe való belépés vagy annak átruházása nem létrehozza, hanem csupán megváltoztatja a szerződést, mégpedig a szerződő felek személyét illetően.

[25] A szerződés átruházásának szabályai egyébként is csak a Ptk. hatálya alá tartozó ügyleteknél lennének alkalmazhatóak, a jelen ügy nem ilyen. Egy korábban más felek között létrejött, már létező szerződésbe való belépés nem jár új szerződés létrehozásával.

[26] Az alperes nem állította, hogy a képviselőtestülete határozatába foglalt tartalommal háromoldalú megállapodás jött volna létre, csupán azt, hogy e határozat a szerződéskötéshez járult hozzá. A szerződést azonban nem kötötték meg.

[27] A korábbi szerződés megszűnése nem szükséges az új bérleti szerződés megkötéséhez, ahhoz a korábbi bérlő hozzájárulása sem kell, csupán a korábbi szerződésbe való belépéshez. A felperes fellebbezésben előadott okfejtése olyan részelemeket tartalmaz, amelyek egymásból nem következnek, így téves az abból levonni kívánt következtetése is.

[28] Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványainak eleget tett, a jogi képviselővel eljáró felperes pedig – hivatkozásával szemben – nem indítványozta az alperes kötelezését a bizottsági előterjesztés és a döntés becsatolására. Nem minősül ilyen indítványnak a jogi képviselő azon nyilatkozata, amely szerint azt nem ismerhette meg, és ezt sérelmezi. A megismételt eljárásban is elkésztetten terjesztette elő a felperes az erre vonatkozó bizonyítási indítványát. Az alperesi testületi ülések jegyzőkönyve interneten elérhető volt, azt a jogi képviselők együtt tanulmányozták, így nem lett volna annak akadálya, hogy a jogi képviselővel eljáró felperes azt beszerezze.

[29] A felperes maga adta elő, hogy a 352/2013. (VI. 27.) KÖKT határozat nem vonatkozik a perbeli ingatlanra, így fellebbezéséből nem tűnik ki, hogy az elkészett és szükségtelen indítványának teljesítése mennyiben segítette volna elő a pernyertességét.

[30] A bíróság csak a felek jogvitáját, a felperes keresetét bírálhatja el, azon nem terjeszkedhet túl. Nem adhat helyt megalapozatlan keresetnek amiatt, hogy ez – a felperes szerint – megoldaná az adott helyzetet. A polgári perben a felperesnek kell olyan keresetet elterjesztenie, ami a perbe vitt probléma megoldására alkalmas, neki kell a keresetet alátámasztó tényeket bizonyítania, és ennek érdekében a tárgyalást, a perindítást megfelelően előkészíteni.

[31] A felperes alaptalanul támadta fellebbezésében a megállapított perköltség összegét is. A megismételt eljárásban ismét a felperes fellebbezett, ezért fellebbezésére nem kellett illetéket lerónia, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentesség áll fenn. Emiatt nem térítendő vissza részére a korábban már lerótt fellebbezési illeték.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[32] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének megfelelő új határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

[33] Elsődleges kérelménél abból indult ki, hogy keresete jogkérdés és a szükséges tények rendelkezésre állnak. Egyrészt annak megállapítását kérte, hogy a felek a Ptk. 6:208. §-ában szabályozott szerződés átruházásában állapodtak meg, másrészt pedig azt, hogy a régi Ptk. 328. §-a szerint engedményezéssel belépett az alperes és a bérlő között 2007-ben megkötött bérleti szerződésbe.

[34] Az új Ptk. alapvetően diszpozitív törvény, a felek közös megegyezéssel alkalmazhatták annak szerződés átruházására vonatkozó rendelkezését. Az alperes új szerződésről nyilatkozott és készített egy új szerződéstervezetet. Emiatt ő úgy gondolta, hogy nem vitatott a három fél között, hogy létrejött a szerződés átruházása, csak az alperes többet akart, mint amiben megállapodtak. A jogerős ítélet a Ptk. alkalmazhatóságának hiányát nem indokolta, csak általánosságban megállapította, hogy az elsőfokú bíróság döntésével egyetért.

[35] Az engedményezésnél nincs új szerződés, a régi Ptk. 329. § (1) bekezdése szerint az engedményezéssel az engedményes a régi jogosult helyébe lép. Tény, hogy az engedményező a 2007-ben megkötött bérleti szerződését engedményezte tovább az engedményesre, így annak tartalmát ismerte, és a kötelezett ügyben eljáró vagyoniügyi referense is ismerte ezt a szerződést. Az ítéletek egyik legnagyobb tévedése az volt, hogy a szerződés tartalmában való megállapodás hiányát állapította meg. A bíróságokat nem győzte meg azon tények sorozata, amelyek az alperes engedményezéshez szükséges hozzájárulását igazolták.

Az alperes meghatározta az engedményezés feltételeit, és ezt az engedményező és

engedményes teljesítette. Nem volt meghatározva a bérleményen lévő felépítmény lebontásának kötelezettsége, pedig ez lényeges szerződési feltétel lett volna.

[36] A felperes szerint bizonyította, hogy a 2007-es szerződésbe engedményezéssel lépett be. A perdőntőnek nevezhető 352/2013. (VI. 27.) testületi határozat is lehetőséget biztosít az engedményezésre, bár az eljárás során nem derült ki, hogy milyen tartalmú előterjesztésről döntött a testület. Mindazonáltal a vagyoni referens tanúként azt nyilatkozta, hogy a 352/2013. (VI. 27.) testületi határozat szerint készítették el a szerződés tervezetét. Az utolsó tárgyaláson szerzett tudomást arról, hogy volt előterjesztés és milyen számú testületi döntés alapján hagyták jóvá kérelmét, de nem ismerte azok tartalmát. Ekkor tehetett volna bizonyítási indítványt, de a tárgyalást berekesztették megsértve ezzel a régi Pp. 141. § (2) bekezdését, mert nem kapott lehetőséget a per állása szerinti bizonyítási indítványra.

[37] A bizonyítási teherre valóban figyelmeztették az eljárás elején, ezért kérte az engedményező bérlo és a vagyoni referens tanúkenti kihallgatását. A meghallgatásukon elmondott új tények miatt merült fel, hogy további tények tisztázása is szükséges. A bíróságok döntése megalapozatlan és törvénysértő, megsértették a régi Pp. 166. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási eszközökre, ezen belül az okirati bizonyításra vonatkozó indítványok megtételére vonatkozó jogát (rég Pp. 190-199. §).

[38] Téves továbbá a jogerős ítélet azon megállapítása is, hogy az alperes testületi üléseinek jegyzőkönyvei és határozatai az interneten elérhetők voltak. A 352/2013. (VI. 27.) KÖKT határozat nem volt elérhető. A megismételt eljárásban hivatkozott arra is, hogy a bíróságoknak ítéletükben a határozat rendelkezéseit akár a régi Pp. 163. § (3) bekezdése, akár az új Pp. 266. § (2) bekezdése alapján mint köztudomású tény figyelembe kellett volna venniük. A jogerős ítélet szerint egy önkormányzati határozat – ami jogszabályi erejű – nem köztudomású tény. Ezt vitatja és jogszabálysértő megállapításnak tekinti.

[39] Hivatkozott arra, hogy az ítéletek több nem releváns ténynek tulajdonítottak jelentőséget vagy értékelték azokat tévesen.

[40] Azzal sem értett egyet, hogy az elsőfokú bíróság eleget tett a bizonyítási indítványra való felhívási kötelezettségének, az utolsó tárgyaláson felmerült tények bizonyítására nem adott lehetőséget. A megismételt eljárásban is eleget kellett volna tenni a felhívási kötelezettségének.

[41]

Sérelmezte, hogy az ismételt fellebbezésére is le kellett rónia az illetéket, jóllehet az eljárás illetékmentes volt, a második fellebbezésre megfizetett 55.300 forint visszafizetéséről rendelkezni kellett volna.

[42] Állította, hogy az alperes magatartása a szerződést illetően nem volt tisztességes, mert becsapta őt és az engedményezőt is, de a bíróságok az erőfölénnyel, joggal való visszaélést a tényállás megállapításánál nem vették figyelembe.

[43] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[44] Kifejtette, a felülvizsgálati kérelem nem felel meg a régi Pp. 270. § (2) és 272. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek, mert nem tartalmazza a jogerős ítélet által megsértett jogszabályhelyet, valamint további olyan eljárási szabálysértésre való hivatkozást sem, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt. Hivatkozott a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 4. pontjára.

[45] A per érdemére vonatkozó álláspontja szerint a jogerős ítélet és a meghozatalához vezető eljárás megfelelt a vonatkozó jogszabályoknak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[46] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[47] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy az eljáró bíróságok a jogvitára – a Ptké. 50. § (1) bekezdésére figyelemmel – helyesen alkalmazták a régi Ptk. rendelkezéseit. A peres felek között nem volt olyan szerződéses jogviszony, amire – a létrejött időpontjára tekintettel – a Ptk. rendelkezései lennének irányadóak. A Ptk. diszpozitív jellegét a felperes a törvény időbeli hatályával tévesen azonosítja. Egy diszpozitív szabálytól egyező akarattal való eltéréshez egyébként pedig szükséges lett volna az erre irányuló alperesi akarat is, ami nem bizonyított. A vagyoni referens az alperes nevében jognyilatkozatot nem tehetett és nem is tett.

[48] A jogerős ítélet nem sértette meg a régi Ptk.-nak az engedményezésre vonatkozó 328. §-át. Az engedményezés tárgya a jogosultat megillető követelés, a bérleti jog „átruházására”, illetve a területbérleti szerződésbe történő belépésre önmagában az engedményezés szabálya nem alkalmazható. A felperes által elérni kívánt cél megvalósítására – a terület bérleti joga megszerzésére – ez a jogintézmény nem alkalmas.

[49] Az alperes és a bérlő 2007. június 20. napján megkötött szerződésének 14. pontja kifejezetten tartalmazta: a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti joga át nem ruházható, a

bérleményben további bérletet, albérletet nem keletkeztethet. Már e szerződési rendelkezés kizárja, hogy a bérlő jogszerűen a szerződéssel megszerzett bérleti jogát átruházza, de ilyen valójában nem történt.

[50] Kétségtelen, hogy a felperes és az alperes között volt tárgyalás egy esetleges bérleti szerződés megkötésére, de az nem jött létre. A szerződéskötés elmaradása az alperes részéről nem minősíthető jogszerűtlennek, mivel a szerződési szabadság a régi Ptk. 200. § (1) bekezdésében rögzített elve magában foglalja azt is, hogy az alperes maga dönthette el, akar-e egyáltalán bérleti szerződést kötni a felperessel és milyen tartalommal. A bérlővel szerződéses kapcsolatban pedig a felperesi ügyvezető mint magánszemély állt, de az a perben nem nyert igazolást, hogy az általa megkötött két szerződés alapján a felperesi gazdasági társaságot miként illetné meg bármilyen jogosultság. Így a felperesi jogutódlás nem bizonyított.

[51] Az alperes magatartása, eljárása (annak tisztességessége, erőfölénnyel, joggal való visszaélő volta) nem volt vizsgálható a megsértett jogszabályhely megjelölése hiányában [rég Pp. 272. § (2) bekezdés].

[52] A felperes eljárási szabálysértésekre is hivatkozott felülvizsgálati kérelmében, de eljárási szabálysértés csak akkor alapozza meg a felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemére kihatott [rég Pp. 275. § (3) és (4) bekezdés]. A keresettel elérni kívánt cél, hogy a felperes a perbeli terület bérlője lehessen az előző bérlővel azonos feltételek biztosítása mellett, az érvényesített jogalapon nem érhető el. Emiatt a bizonyítási eljárással összefüggésben felhívott jogszabályi rendelkezések megsértésének nincs érdemi kihatása a jogvita eldöntésére, ezért a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére nem vezethetne. Erre tekintettel az eljárási szabálysértések konkrét vizsgálata szükségtelen volt.

[53] A felperes sérelmezte, hogy a fellebbezési illetéket – a megismételt eljárásra tekintettel – indokolatlanul kellett ismételtlen lerónia. Ez az érvelése helyes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése alapján. A tévesen lerótt illeték visszatérítéséről azonban a Kúria nem rendelkezhet, azt a felperes az állami adóhatóságtól kérheti.

Záró rész

[54] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt – tárgyaláson kívül meghozott határozatával – a Kúria hatályában fenntartotta [rég Pp. 275. § (3) bekezdés].

[55] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén alapult.

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

Budapest, 2020. március 4.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. bíró

...