



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.158/2024/6.

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

A felperes képviselője:

felperes képviselője

(felperes képviselőjének címe

ügyintéző: Dr. Rácz Ferenc ügyvéd)

Az alperes: alperes

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Szepesházi Péter ügyvéd

(alperes képviselőjének címe)

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

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

Fővárosi Törvényszék

57.Pf.631.761/2024/3. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

2.P.22.473/2023/6. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.960 (hatvanezerkilencszázhatvan) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes édesanyja 1972. május 2-án határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést (a továbbiakban: bérleti szerződés) írt alá a felperes tulajdonában álló vállalati bérlakásra (a továbbiakban: lakás). A bérleti szerződés „A bérlő bérlőtársak neve:” rovatban az alperes édesanyjának nevét, valamint „és + 3 cstag” megjelölést tartalmazta. A lakásba az alperes édesanyja a kiskorú alperessel, valamint az alperes nagyszüleivel költözött be, amelyre tekintettel az alperes nagyapja az őt megillető tanácsi bérlakás bérleti jogáról lemondott.

[2] Az alperes édesanyja 2015. május 10-én meghalt. Az alperes 2015. május 12-i levelében kérte, hogy a bérleti szerződést írják át a nevére, illetve vele kössenek új bérleti szerződést. A tulajdonosi jogok gyakorlója 2015. május 28-i levelében tájékoztatta az alperest a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 32. § (2) bekezdésében és 21. § (2) bekezdésében foglaltakról, majd 2020. július 13-i levelében közölte, hogy a bérleti szerződés az alperes édesanyjának halálával megszűnt, az alperes nem jogosult a lakásbérleti jog folytatására, ezért felszólította őt a lakás kiürítésére.

A kereset és az alperes védekezése

[3] A felperes a lakás kiürítésére és birtokba adására kérte kötelezni az alperest.

[4] Indokolása szerint a bérleti szerződés az alperes édesanyjának halálával megszűnt, az alperes pedig nem jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

[5] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[6] Indokolása szerint a bérleti szerződésben – a három családtag egyikeként – maga is bérlőként került feltüntetésre. A bérleti jog folytatására irányuló kérelmét a felperes elfogadta, amely jognyilatkozata nem visszavonható. Édesanyja őt jogszerűen fogadta be, ezért jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó mindaddig, amíg elhelyezéséről a felperes nem gondoskodik. Mindezek alapján nem köteles a lakás kiürítésére.

Az elsőfokú ítéletek, valamint a másodfokú végzés és a jogerős ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság első ítéletével a kereset szerint marasztalta az alperest.

[8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság végzésével az elsőfokú bíróság első ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot az érdemi tárgyalási szaktól kezdődően új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság első ítéletében olyan ellentmondásokat észlelt, amelyek áthidalására nem látott lehetőséget.

[9] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[10] Indokolása szerint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 50. §-a alapján a keresetet a bérleti szerződés megkötésekor hatályos, a lakások elosztásáról és a lakásbérletéről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lakás rendelet) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alkalmazásával kellett elbírálni. A bérleti szerződésen az alperes neve nem került feltüntetésre, azonban a perben nem volt vitatott, hogy a bérlőtársak nevénél megjelölt „+ 3 cstag” egyike az alperes volt, aki a lakásba a bérleti szerződés megkötésekor beköltözött, és azóta is folyamatosan ott lakik. A bérleti szerződés 2. pontja, valamint a 6. e) pontja – amelyben külön kiemelésre került, hogy bérlőtársak bérlik a lakást – alapján megállapíthatónak tartotta, hogy a szerződést nem kizárólag az alperes édesanyjával kötötték meg. A Ptk. 18. § (1) bekezdése értelmében a bérleti szerződés megkötésekor kiskorú alperest édesanyja képviselte törvényes képviselőként, akinek nyilatkozatával a szerződésben családtagként megjelölt alperes bérlőtársként bérlővé vált, ezért közte és a bérbeadó között határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre. A Lakás rendelet 45. §-a és 47. §-a értelmében a bérleti szerződést írásba foglalták, az alperes édesanyjának haláláig annak módosítását egyik fél sem kezdeményezte, az írásba foglalt tartalmat mindkét fél elégségesnek ítélte. Mivel az alperes a lakás bérlőjének minősül, így a Lakás tv. 76. § (1) bekezdésére is figyelemmel a lakás használatára továbbra is jogosult, az alperes édesanyjának halála a bérleti szerződést az alperessel mint bérlővel szemben nem szüntette meg. A felperes a bérleti jogviszonyt nem mondta fel, az alperes nem jogalap nélkül van a lakás birtokában, így nem köteles annak visszaadására, nem minősül jogcím nélküli használónak.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest a lakás 365 napon belüli kiürítésére és birtokba adására.

[12] Indokolása szerint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 373. § (2) bekezdésére figyelemmel a fellebbezésben nem volt a másodfokú eljárás során nem hivatkozható tény, a felsorakoztatott jogi érvek lefedték az elsőfokú eljárásban előadott tényeket és jogi érvelést.

[13] A jogvita lényege az volt, hogy fennáll-e a felek között olyan jogviszony, amely az alperesnek jogcímet biztosít a lakás használatára. A felperes állította, hogy az alperes édesanyjának halálával a bérleti szerződés megszűnt, az alperes nem jogosult a bérleti

jogviszony folytatására. Ezzel szemben az alperes arra hivatkozott, hogy a felek között bérleti jogviszony áll fenn az általa bérlőként (bérlőtársként) megkötött bérleti szerződés alapján, ennek hiányában jogosult a bérleti jog folytatására. A másodfokú bíróság ezért mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy az alperes bérlőnek vagy bérlőtársként minősül-e.

[14] A bérleti szerződésben – mint relatív szerkezetű jogviszonyban – részes mindkét fél (több pólus esetén minden alany) név szerint, konkrétan meghatározható és nevesíthető személy. A jogviszony alanyai azok a felek, akik konkrétan megnevezhetők a jogviszony jogosultjaként, illetve kötelezettjeként. A perbeli bérleti szerződés 1. pontja a bérbeadót nevesíti, míg 2. pontja a bérlő/bérlőtársak nevét rögzíti. A bérlő/bérlőtárs megjelölés ugyanazt a fogalmat takarja, a megkülönböztetés csak arra utal, hogy az adott lakás esetében nem egy, hanem több személy minősül bérlőnek, e személyeket azonban ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik és terhelik, azokkal együttesen jogosultak rendelkezni a Lakás rendelet 47. § (1) bekezdése alapján. A perbeli bérleti szerződés 2. pontjában konkrét személyként az alperes édesanyja került megnevezésre. Az, hogy a „+ 3 cstag” kitétel mely konkrét személyeket takarja, a szerződés e részéből meghatározhatatlan. Pusztán a bérleti szerződés szövegéből az alperes szerződő félként nem azonosítható, nem nevesíthető. Egy nyilatkozat akkor válik írásbelivé, ha azt a nyilatkozatot tevő aláírja; ha nem saját javára kíván jogot szerezni vagy kötelezettséget keletkeztetni, úgy erre vonatkozó jogi minősége feltüntetésével. A bérleti szerződést kizárólag az alperes édesanyja írta alá, más személy aláírása az okiraton nem szerepel. Az alperes édesanyjának neve alatt a bérlő (bérlőtársak) megjelölésén kívül egyéb olyan minősége, amely minőségében (is) írásban nyilatkozott volna, nincs feltüntetve, így az sem, hogy a nyilatkozatot a kiskorú alperes törvényes képviselőjében (is) tette. Ha a szerződésen egyébként név szerint fel nem tüntetett kiskorú alperes is bérlőnek/bérlőtársként minősül, akkor a Ptk. 12/C. § (1) bekezdése szerint a törvényes képviselői minőség feltüntetése nem lett volna mellőzhető. A fentiek alól kivételt a Lakás rendelet 47. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a házastárs képez: a bérlőnek a lakásban lakó házastársa akkor is bérlőtárs, ha a bérleti szerződés megkötésében nem vett részt. A bérleti szerződés rögzíti, hogy az abban nem szabályozott kérdésekben a jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A bérleti szerződés megkötése időpontjában hatályos Lakás rendelet és végrehajtási rendelete szabályozta a bérlő kijelölését, valamint a szerződéskötés folyamatát vállalati bérlakások esetében. A Lakás rendelet 30. § (1) bekezdése szerint a vállalati bérlakás bérlőjét a lakás felett rendelkezni jogosult állami szerv jelöli ki, a 30. § (2) bekezdése pedig meghatározta, hogy ki jelölhető ki a vállalati bérlakás bérlőjéül. A Lakás rendelet 45. § (1) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre, míg a 45. § (2) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződést a kijelölésnek megfelelő tartalommal lehet megkötni, az e lakásokra kötött szerződést írásba kell foglalni. A másodfokú bíróság értékelése szerint az általa idézett és a szerződéskötés időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezésekkel a becsatolt korabeli okiratok tartalma is egybevág: bérlőként az alperes édesanyját jelölték ki; az alperes nagyapja a leánya részére biztosított vállalati bérlakásba vele együtt költözött be; az alperes édesanyját arról értesítették, hogy a perbeli vállalati bérlakás bérlőjéül kijelölték, egyben felhívták a lakásbérleti szerződés megkötésére. Mindezek alapján a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a bérbeadó és az alperes között nem jött létre bérleti szerződés, az alperes nem minősül sem a lakás bérlőjének, sem bérlőtársként.

[15] A felperes keresetét a Lakás tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseire alapította, amelyek alkalmazhatóságát az alperes vitatta. A Lakás tv. 92. § (1) és (3) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet II. f) pontja alapján a Lakás rendelet 1993. december 31-én hatályát veszítette, a Lakás tv. pedig 1994. január 1-jén

hatályba lépett. Az alperes édesanyjának halála időpontjában a Lakás tv. volt hatályban, ami átmeneti rendelkezéseket is tartalmaz a vállalati bérlakásokra. A Lakás tv. 76. § (1) bekezdése alapján a jogalkotó a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok alkalmazását kizárólag a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára vonatkozóan rendelte el, a jelen per azonban nem ezekkel kapcsolatos. A Lakás tv. 76. § (1) bekezdése ezért a perbeli esetre nem irányadó, a kereset elbírálása kapcsán nem ad alapot a Lakás rendelet alkalmazására. A Kúria a Jat. 15. § (1)-(2) bekezdése és a Lakás tv. 76. § (1) bekezdése körében ezzel azonosan foglalt állást Pfv.V.20.592/2020/4. és Pfv.I.21.011/2022/5. számú határozataiban. Az alperes nem volt bérlőtárs, ezért vonatkozásában a Lakás tv. 76. § (5) bekezdése sem alkalmazandó. A perbeli lakás nem az állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló törvény alapján került kezelésbe, ezért arra nem irányadó a Lakás tv. 81. § (1) és (3) bekezdése. A perbeli lakás a bérleti szerződés megkötésekor és azt követően is állami tulajdonban állt, csak a kezelő szerv változott, vagyonátadás nem történt. Nincs ezért olyan jogszabály, amely alapot adna a Lakás tv. rendelkezéseitől eltérő jogszabályok alkalmazására.

[16] A Lakás tv. 23. § (1) bekezdés *d)* pontja alapján megszűnik a bérleti szerződés, ha a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy. A másodfokú bíróság ezért azt vizsgálta, hogy az alperes édesanyjának halálakor volt-e olyan személy, aki a lakásbérleti jog folytatására jogosult volt, illetve ez a személy az alperes volt-e. Az alperes nem volt édesanyjának szerződéses eltartója, ezért a Lakás tv. 32. § (1) bekezdése nem alkalmazható. A Lakás tv. 32. § (2)-(3) bekezdése pedig kizárólag önkormányzati lakások esetén irányadó, a perbeli lakás azonban vállalati bérlakás. A Lakás tv. 32. § (5) bekezdése értelmében a bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja. Ez a szabály azonban a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv e tárgyban hozott határozatát feltételezi, márpedig az alperes ilyen határozatot nem tudott bemutatni, és nem is hivatkozott arra, hogy a per tárgyát képező lakás vonatkozásában született volna ilyen tartalmú határozat. Az alperes ezért nem tudta igazolni azt sem, hogy a bérleti jog folytatására jogosult lenne.

[17] Mindezek alapján a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felek között nincs olyan jogviszony, ami az alperest feljogosítaná a lakás használatára. Az alperes ezért a Lakás tv. 91/A. § 13. pontja szerinti jogcím nélküli használónak minősül, így a lakást el kell hagynia. Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a felperes köteles az elhelyezésére, illetve cserelakás biztosítására, mert nem született olyan, a Lakás tv. 87. § (1) bekezdésében hivatkozott külön jogszabály, amely a jelen esetre vonatkozóan a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit tartalmazza.

[18] A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az alperest kötelezte a lakás kiürítésére, ugyanakkor a Pp. 344. § (2) bekezdése alapján hosszabb teljesítési időt határozott meg egyrészt a kötelezettség természete miatt, másrészt a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek érvényesülése érdekében.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] Az alperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen új határozat hozatalával a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú, harmadlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését és 279. § (1) bekezdését, a Ptk. 98. §-át, 99. §-át, 112. § (1) bekezdését és 207. § (1) bekezdését, a Lakás tv. 17. § (1) bekezdését, 23. § (1) bekezdés *d)* pontját, 75. § (2) bekezdését, 91/A. § 13. pontját, 89. § (1)-(2) bekezdését és 94. §-át, a Lakás rendelet 80-81. §-át, 117. §-át, 118. §-át, 120. §-át és 147. §-át, a Kúria Pfv.21.747/2016/6. számú határozatát, a BH 1998.4.174. és az EH 2002.635. számú határozatokat, valamint Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 28. cikkét és XXVIII. cikkét.

[20] Indokolása szerint a jogerős ítélet – bár példás a teljesítési határidővel összefüggő előírása – kirívóan téves tényértelmezésen és téves jogértelmezésen alapul, így jogszabálysértő. A társadalmi-történeti háttér minden per tényállásának része kell, hogy legyen. Idézte az Alaptörvény 28. cikkének és XXVIII. cikkének normaszövegét kiemelve, hogy „az elbírálás pedig az önkényes mérlegelés tilalma folytán tisztességes”. A másodfokú bíróság a Pp. 346. § (5) bekezdését (érdemi és nem önkényes indokolás hiánya) és 279. § (1) bekezdését (bizonyítékok értékelése elvei) „megsértette szándéktalanul kirívóan téves ténybeli értékelésével és jogértelmezésével, jogalkalmazásával”.

[21] Ezt követően az alperes megismételte az első elsőfokú ítélet elleni fellebbezése indokait. Ezeket meghaladóan előadta, az olyan szabálytalanság, mint hogy a kijelölés nem szólhatott rá is, meg hogy az édesanyja szülői törvényes képviselői státusza nem lett feltüntetve a szerződésben, nem szolgálhat a bérlők, az ő terhére; slendrián történelmi időszak volt, a nyilatkozási elvet csak kétség esetén írja felül más körülmény, így a kijelölésnek megfelelő szerződéskötés, mint azt a másodfokú jogerős ítélet említette. Az ügyben a Lakás rendelet alkalmazandó, amit alátámaszt a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés *b)* pontja is, amelynek normaszövegét idézte. A Lakás tv. 32. § (3) bekezdésére figyelemmel alkalmazható a Lakás tv. 75. § (2) bekezdése, mert ő édesanyja gyermeke, ezért hivatkozott az első- és a másodfokú eljárásban is a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználat megillető elhelyezési kötelezettségre. Ezt a Lakás tv. 75. § (2) bekezdése is igenli, de ez a jogszabályi rendelkezés hivatalbóli bírói alkalmazással ettől függetlenül is, önállóan is alkalmazandó az ő javára. A felperes nem vitatta rokoni kapcsolatát a bérlővel, valamint életvitelszerű bentlakását. Az általa csatolt szakirodalmi álláspont is a megszerzett jogok védelmét támasztotta alá.

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

[23] Indokolásában helytelennek ítélte a felülvizsgálati kérelemben előadottakat, amelyekkel szemben a jogerős ítélet indokait tartotta helyesnek. Az alperes helytelenül állítja, hogy a jogvita elbírálása során a Lakás rendelet alkalmazandó, ahogy az ezzel kapcsolatos indokokat a jogerős ítélet helyesen feltüntette. A Lakás tv. 75. § (2) bekezdés *b)* pontja nem alkalmazható, hiszen a bérleti szerződést határozatlan időtartamra kötötték, valamint a Lakás tv. 32. § (3) bekezdése sem alkalmazandó, ahogy azt a másodfokú bíróság helyesen kifejtette. Az alperes által hivatkozott határozatok ténybeli és jogi alapja különbözik a jelen ügytől. A másodfokú bíróság helyes következtetésre jutott azzal kapcsolatban, hogy az alperes nem bérlő és nem bérlőtárs, valamint nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A Pp. 406. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Kúria és a Legfelsőbb Bíróság határozataitól való eltérést is állított, de a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés miatt kérte {[12], [31]}, és ennek indokolása körében tüntette fel a hivatkozott határozatokat. A Kúria ezért a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseit vizsgálhatta, és ennek során vehette figyelembe az e jogszabályokat értelmező határozatokat.

[25] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) 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.

[26] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, 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 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.

[27] Mindezek alapján a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazták a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is (Kúria Gfv.VII.30.456/2020/4., megjelent: BH2021. 312.; Kúria Pfv.I.21.274/2023/5., Pfv.II.20.895/2022/6., Gfv.III.30.133/2024/5., Pfv.IV.20.843/2023/5., Pfv.V.20.917/2021/8., Gfv.VI.30.104/2022/4., Pfv.VII.20.647/2022/11., Mfv.VIII.10.029/2022/4., Mfv.X.10.015/2021/4.).

[28] Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény 28. cikkét és XXVIII. cikkét. Ahogy a Kúria több határozatában {Kúria Pfv.V.21.965/2018/8., megjelent: BH2020. 324.; Kúria Pfv.III.21.034/2020/12. [29], Gfv.VI.30.440/2021/6. [12], Pfv.IV.21.454/2021/8. [32], Pfv.II.20.117/2022/4. [54],

Gfv.V.30.554/2022/2. [14], Pfv.I.20.405/2023/11. [14], Pfv.II.20.799/2024/5. [24]} már kifejtette, felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni [Pp. 406. § (1) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [Pp. 413. § (1) bekezdés *b*) pont], valamint a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja [Pp. 423. § (1) bekezdés]. Az Alaptörvény *R*) cikk (1)-(2) bekezdéséből és a *T*) cikk (2)-(3) bekezdéséből következően az Alaptörvény a jogrendszer alapja, de nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának ezért a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban azt nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés *d*) pontja alapján. Mindezek alapján a Kúria csak azt értékelhette, hogy a jogerős ítélet sérti-e a megsértettként megjelölt – és érdemben vizsgálható – jogszabályi rendelkezések Alaptörvénnyel összhangban értelmezett tartalmát.

[29] A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, nem az elsőfokú bíróság ítélete [Pp. 406. § (1) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelemben ezért a támadott jogerős ítélet jogszabálysértését kell előadni, és a jogerős ítélet által megsértett jogszabályhelyet kell megjelölni. Nem alkalmas érdemi felülbírálatra az a felülvizsgálati kérelem, amely nem tartalmazza a felülvizsgálat tárgyát, azaz az arra vonatkozó érvelést, hogy a jogerős bírósági döntés miért jogszabálysértő, hanem csak megismétli a korábban előadottakat (Kúria Kfv.IV.35.169/2014/4., megjelent: BH2015. 241.). A felülvizsgálati kérelem által helyesnek tartott jogi álláspont érveit a jogerős ítélet indokolásával kell ütköztetni (Kúria Pfv.VI.20.844/2019/4., megjelent: BH2020. 331.). A Kúria érdemben nem vizsgálhatja a felülvizsgálati kérelemnek azokat a hivatkozásait, amelyekben a fél csak megismétli az elsőfokú ítélet jogszabálysértő voltára hivatkozó fellebbezése tartalmát anélkül, hogy az általa helyesnek tartott jogi álláspont érveit ütköztette volna a jogerős ítélet indokolásával (Kúria Gfv.I.30.249/2023/7.). Nem vezethet eredményre az a felülvizsgálati kérelem, amely jogi érveit nem ütközteti a jogerős ítélet indokolásával (Kúria Gfv.III.30.087/2024/8., Mfv.VIII.10.098/2023/10.). A Kúria érdemben nem vizsgálhatja a felülvizsgálati kérelemnek azokat a hivatkozásait, amelyek csak megismétlik a fellebbezésben írtakat, de a jogerős ítélettel szemben nem indokolják az előadottakat (Kúria Pfv.IV.20.006/2023/7., Pfv.II.20.949/2023/15.).

[30] Ehhez képest a jelen ügyben az elsőfokú bíróság első ítéletében a keresetet alaposnak ítélte. Az ezzel szemben előterjesztett alperesi fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság végzésével az elsőfokú bíróság első ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot az érdemi tárgyalási szaktól kezdődően új eljárásra és új határozat hozatalára utasította, mert az elsőfokú ítéletben olyan ellentmondásokat észlelt, amelyek áthidalására nem látott lehetőséget. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott ítéletével a keresetet elutasította. Az ezzel szemben előterjesztett felperesi fellebbezés alapján eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletében indokolta, hogy a felperesi fellebbezésben milyen okból nem történt új tény állítása {[12]}, mi volt a felek közötti jogvita lényege {[13]}, majd ebből kiindulva vizsgálta az alperes bérlői vagy bérlőtársi minőségét {[14]-[20]}, az ügyben alkalmazandó jogszabályokat {[21]-[24]}, a lakásbérleti jog folytatására jogosult személyét

{[25]-[26]}, az alperes használói minőségét {[27]}, valamint elhelyezésre, illetve cserelakás biztosítására való jogosultságát {[28]}. Mindezekkel szemben az alperes felülvizsgálati kérelme [5]-[11] bekezdéseibe bemásolta a jogerős ítélet indokolásának [15]-[30] bekezdéseit előadva, hogy azokból vastagítva kiemeli a felülvizsgálati kérelem indokai szempontjából kiemelten fontos elemeket. Az alperes ugyanakkor felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet indokolásából semmilyen elemet nem emelt ki, majd felülvizsgálati kérelme [14]-[29] bekezdéseiben megismételte az első elsőfokú ítélettel szemben előterjesztett fellebbezésében előadottakat anélkül, hogy az abban írtakat ütköztette volna a jogerős ítélet indokolásával, a jogerős ítéletben kiemelkedő részletességgel kifejtett érvekkel szemben indokolta volna saját álláspontját. A másodfokú bíróság részletesen indokolta az alperes bérlői minőségének hiányát, ismertette és értelmezte az alkalmazandó jogszabály meghatározásával összefüggő jogszabályi rendelkezéseket, valamint hivatkozta az ezeket értelmező kúriai határozatokat, indokolta, hogy az alperes miért nem jogosult a lakásbérleti jog folytatására, értékelt az alperes használói minőségét, valamint a felperes elhelyezésre, cserelakás biztosítására vonatkozó kötelezettségét. Az alperes ennek ellenére felülvizsgálati kérelmében anélkül ismételte meg a korábbi fellebbezésében írtakat, hogy a jogerős ítéletben írtakra reagált volna, a másodfokú bíróság jogértelmezésével ütköztette volna saját jogértelmezését. Az alperes korábbi fellebbezése szövegét több helyen még annyiban sem módosította, hogy a felülvizsgálati kérelem ne fellebbezésre és ne az elsőfokú bíróságra történő hivatkozást tartalmazzon, így például felülvizsgálati kérelme [29] bekezdésében a másodfokú eljárásban hozható határozatokra vonatkozó kérelmet (Pp. 383. §, 381. §) indokolt.

[31] Mindezek alapján a Kúria érdemben nem vizsgálhatta a felülvizsgálati kérelemnek azokat a hivatkozásait, amelyeket az alperes nem a jogerős ítéletben kifejtett jogi érvekkel szemben, azokkal ütköztetve terjesztett elő.

[32] Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 346. § (5) bekezdését. Ez a jogszabályi rendelkezés a jogi indokolás tartalmi elemeit szabályozza. A bíróság akkor sérti meg a Pp. 346. § (5) bekezdését, ha ítéletének jogi indokolása nem tartalmazza a törvényben előírtakat, ugyanakkor e jogszabályhely megsértése körében a döntés érdemi helyessége nem vizsgálható {Kúria Pfv.I.21.306/2021/4. [32], Gfv.I.30.168/2022/11. [27], Pfv.I.20.439/2023/4. [21]}. Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogszabálysértés indokolása körében a jogerős ítélet vonatkozásában annyit adott elő, hogy „érdemi és nem önkényes indokolás hiánya”, míg felülvizsgálati kérelme fentiek szerint érdemben nem vizsgálható [15]-[16] bekezdéseiben pusztán a korábbi fellebbezését megismételve az elsőfokú bíróság ítéletének hiányosságára hivatkozott, amely így nem a jogerős ítélet indokolására vonatkozik. Az alperes ezért felülvizsgálati kérelmében nem adta elő, hogy a jogerős ítélet indokolása mely törvényben előírt tartalmi elemet milyen okból nem tüntet fel, amely tartalmi hiányosság kizárta e jogszabályi rendelkezés megsértése érdemi vizsgálatának a lehetőségét.

[33] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a bizonyítás eredményének mérlegelését és a tényállás megállapítását szabályozó Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértését is állította. Ennek indokolása körében a „bizonyítékok értékelése elvei”-re, valamint „szándéktalanul kirívó téves ténybeli értékelés”-re hivatkozott. Felülvizsgálati kérelmében nem adta elő ugyanakkor, hogy a másodfokú bíróság mely bizonyítékokat milyen okból értékelt tévesen, valamint erre figyelemmel mely tényeket milyen okból állapított meg helytelenül, azzal

szemben mi lett volna a helyes ténymegállapítás. Az alperes felülvizsgálati kérelme [1] bekezdésébe bemásolta a jogerős ítélet [1]-[4] bekezdéseiben megállapított tényállást, ugyanakkor a megállapított tényeket ténylegesen nem vitatta, felülvizsgálati kérelmében nem adta elő, hogy a másodfokú bíróság által megállapított tények helyett milyen tényeket kellett volna megállapítani, milyen okból. Felülvizsgálati kérelme fentiek szerint érdemben nem vizsgálható [16] bekezdésében az elsőfokú bíróság első ítéletével szemben hivatkozott a tényállás kiegészítésének szükségességére, amely így nem a jogerős ítélet indokolására vonatkozik. A felülvizsgálati kérelem e tartalmi hiányossága miatt a Kúria a másodfokú bíróság bizonyítékértékelését, valamint a megállapított tényállás helyességét nem vizsgálhatta.

[34] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet indokolásával szemben a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés *b)* pontjának megsértését is állította.

[35] Mivel a felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat, ezért a Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.). A felülvizsgálati kérelemben nem jelölhető meg olyan új jogszabálysértés, amelyre a fél korábban nem hivatkozott, és amelyre vonatkozóan a jogerős határozat nem tartalmazott döntést. A Pp. szabályozása e gyakorlat alapján kodifikálta azokat a rendelkezéseket, amelyek szerint a Kúria a jogerős ítélet meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt (Pp. 422. §), valamint a felülvizsgálat a jogerős ítélet meghozataláig bekövetkezett és a jogerős ítélettel elbírált tényekre terjedhet ki [Pp. 423. § (2) bekezdés] {Kúria Pfv.I.20.612/2021/3. [30]}. A Kúria egységes és régóta kialakult joggyakorlata értelmében a felülvizsgálati eljárásnak nem lehet tárgya sem olyan tény-, sem olyan jogkérdés, amely a megelőző eljárásban nem merült fel, amelyre a felek korábban nem hivatkoztak (Kúria Pfv.III.20.223/2023/5., megjelent: BH2024. 39.).

[36] A jelen ügyben az alperes felülvizsgálati kérelmét megelőzően a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés *b)* pontjára nem hivatkozott. A másodfokú bíróság jogerős ítéletében ezért nem értelmezte és nem alkalmazta ezt a jogszabályi rendelkezést, így azt nem is sérthette meg. Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a bíróságnak hivatalból kellett volna alkalmaznia ezt a jogszabályi rendelkezést. Ezt az álláspontját azonban nem indokolta, nem jelölte meg, hogy a másodfokú bíróságnak mely jogszabályi rendelkezés írta elő e norma hivatalbóli alkalmazási kötelezettségét, és ennek elmulasztásával a másodfokú bíróság mely jogszabályi rendelkezést sértette meg.

[37] A jogszabálysértés érdemi vizsgálatának a lehetőségét kizárta a felülvizsgálati kérelem alábbi tartalmi ellentmondása és hiányossága is. A megsértettként megjelölt – és a felülvizsgálati kérelemben idézett – Lakás tv. 75. § (2) bekezdése olyan vállalati bérlakásra vonatkozik, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték. Az alperes ugyanakkor felülvizsgálati kérelmében nem vitatta, továbbá maga is bemásolta annak a ténynek a jogerős ítéleti megállapítását, hogy a bérleti szerződést határozatlan időre

kötötték; a csatolt bérleti szerződés pedig feltételt nem tartalmaz, ilyen feltétel meghatározását az alperes sem állította felülvizsgálati kérelmében. Az alperes tehát az először a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályi rendelkezés egyik vagylagos törvényi tényállási elemének a fennállását maga cáfolta, míg a másik vagylagos törvényi tényállási elem fennállását maga sem állította.

[38] A fentiekre tekintettel a Kúria a Lakás tv. 75. § (2) bekezdés *b)* pontjának a megsértését érdemben szintén nem vizsgálhatta.

[39] Mindezekre figyelemmel a Kúria nem állapította meg, hogy a jogerős ítélet sértené a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket, ezért a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján.

A határozat elvi tartalma

[40] A Kúria érdemben nem vizsgálhatja a felülvizsgálati kérelemnek azokat a hivatkozásait, amelyekben a fél csak megismétli az elsőfokú ítélet jogszabálysértő voltára hivatkozó fellebbezése tartalmát anélkül, hogy az általa helyesnek tartott jogi álláspont érveit ütköztette volna a jogerős ítélet indokolásával.

[41] A Pp. 346. § (5) bekezdése megsértésének érdemi vizsgálati lehetőségét kizárja, ha a fél felülvizsgálati kérelmében nem adta elő, hogy a jogerős ítélet indokolása mely törvényben előírt tartalmi elemet milyen okból nem tüntet fel.

[42] A Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértése érdemben nem vizsgálható, ha a fél felülvizsgálati kérelmében a megállapított tényeket ténylegesen nem vitatta, valamint nem adta elő, hogy a másodfokú bíróság által megállapított tények helyett milyen tényeket kellett volna megállapítani, milyen okból.

[43] A felülvizsgálati kérelemben nem jelölhető meg olyan új jogszabálysértés, amelyre a fél korábban nem hivatkozott, és amelyre vonatkozóan a jogerős határozat nem tartalmazott döntést.

Záró rész

[44] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperes ügyvédi képviselettel felmerült, felszámított felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 7. §-a

értelmében alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[45] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés *a)* pontján alapuló kérelmére tárgyaláson bírálta el.

[46] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2025. június 17.

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