



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.691/2024/8.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke

Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

A felperes: felperes

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperesi képviselő

(felperesi képviselő címe)

ügyintéző: Dr. Kuthán Viktória ügyvéd)

Az alperes: alperes

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Dr. Chovan Krisztina kamarai jogtanácsos

A per tárgya: bérleti jogviszony fennállásának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

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

Fővárosi Törvényszék 72.Pf.630.556/2024/4.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 25.P.51.243/2023/7-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 48.000 (negyvennyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felek 2003. december 15-én határozatlan időtartamú bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) kötöttek az állami tulajdonban és az alperes vagyonkezelésében

lévő perrel érintett lakásra és a hozzá tartozó tároló helyiségre (a továbbiakban együtt: lakás). A felperes 2011-ben nyugállományba vonult. Az alperes 2022-ben bérleményellenőrzés során megállapította, hogy a felperes áramfogyasztása 2022. február és augusztus között havi 6-7 kWh volt. A 2022. augusztus 17-i jegyzőkönyv alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes kb. 8 éve nem lakik a lakásban. Az alperes ezért 2022. augusztus 30-án elektronikus okiratban felszólítás nélkül felmondta a szerződést 2022. szeptember 30-ára.

A kereset és az alperes védekezése

[2] A felperes annak megállapítását kérte, hogy a felmondás érvénytelen, ezért a felek között a bérleti jogviszony fennáll.

[3] Indokolása szerint a felmondás jogszerűtlen volt, mert azt megelőzően nem kapott felszólítást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 25. § (3) bekezdésében írtak ellenére. Állította, hogy életvitelszerűen a lakásban él. Ha ennek hiánya felszólítás nélküli felmondásra okot adó súlyos szerződésszegésnek minősülne, akkor a felmondás határidőn túli, mert az alperes tudomásszerzésének időpontja 2022. augusztus 17-e volt. Az e-mailen történő kommunikációhoz nem járult hozzá. A felmondáskor nem volt a Lakás tv.-nek a felmondás alapjául megjelölt 25. § (4) bekezdése.

[4] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[5] Indokolása szerint 2022. augusztus 26-án győződött meg véglegesen a felperes szerződésszegő magatartásáról, ezért az elektronikus okiratban történt és közölt felmondás megszüntette a szerződést. Azokra a szerződésekre, amelyekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni, szintén alkalmazandó a Lakás tv. 25. § (4) bekezdése. Az életvitelszerű ottlakás hiánya olyan súlyos szerződésszegés, amely miatt tőle nem lehetett elvárni a szerződés fenntartását, így nem volt szükség megelőző felszólításra, ezért a felmondás jogszerű volt.

Az első- és a másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak ítélte.

[7] Indokolása szerint hivatalból vizsgálta a megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdésében írt feltételeit. Ezek a feltételek fennállnak, mert a kereset a bérleti jogviszony fennállásának megállapítására irányul, az alperes nem kezdeményezett kiürítés iránti eljárást, így az alperessel szemben nincs lehetőség marasztalási kereset előterjesztésére, továbbá a felperes jogszerű birtokláshoz való joga másként nem óvható meg.

[8] A felmondás előzetes felszólítás hiányában jogszerűtlen volt, a felperesnek lehetőséget kellett volna biztosítani a jogszerű állapot visszaállítására. A felmondás közlését, hatályosulását nem vitatott tényállításként valósnak fogadta el. A lakás életvitelszerű használatának tényére vonatkozó bizonyítási indítványokat mellőzte, mert a felmondás előzetes felszólítás hiányában jogszerűtlen. Az e-mailben történt felmondás jogszerűtlenségére való hivatkozást alaptalannak ítélte, mert a felperes nem vitatta, hogy a felmondást elektronikusan megkapta.

[9] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[10] Indokolása szerint a megállapítási kereseti kérelem feltételeit hivatalból vizsgálta (BH2024. 13.), ennek körében pedig nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével. Arra a következtetésre jutott, hogy a kért megállapítás nem szükséges a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében. A felperes 5. sorszámú keresetlevelében a bérleti jogviszonya, bérleti jogállása alperessel szembeni védelemre szorulására, a kért anyagi jogosultsága megállapításával lakhatása megóvására hivatkozott, az alperes a lakhatását veszélyeztetni azzal, hogy a felmondásban a lakás átadására szólította fel. Ez, a felperes lakhatását ténylegesen nem befolyásoló, hátrányos következmények nélküli alperesi felszólítás azonban nem alapozza meg önmagában a felperesnek a kért megállapításhoz fűződő jogvédelmi érdekét. A másodfokú bíróság azt a bírósági gyakorlatot tartotta helyesnek, amely szerint a keresettel szembeni védekezésként felhozható igény nem érvényesíthető önálló megállapítási keresetként, mivel ilyen esetben a jogmegóvási szükséglet hiányában nem állnak fenn a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei (BDT2009. 2143., BH2021. 13.). Az alperesnek ahhoz, hogy a lakás átadását ténylegesen kikényszerítthesse, a felmondásra alapítva lakás kiürítése iránti pert kell indítania. Ebben a perben a felperes védekezésként állíthatja a kérelem alaptalanságát – a felmondás jogszerűtlenségére hivatkozva – mindazon körülményekre tekintettel, amelyekre figyelemmel állítja a bérleti jogviszony fennállását. A Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti jogmegóvási szükségletet nem alapozza meg az a helyzet, amikor a felperes az ellene indítandó marasztalási per – jelen esetben a kiürítés iránti per – megindítását akarja elkerülni, illetve megelőzni a megállapítás iránti kereset előterjesztésével. Az eljárásjog más hasonló helyzetben sem teszi ezt lehetővé: a perbelivel éppen ellentétes helyzetben a felperes nem indíthatna pert a bérleti díj megfizetése iránti igény elkerülése érdekében annak megállapításra sem, hogy a szerződés megszűnt, erre a körülményre szintén egy vele szembeni marasztalás iránti perben tudna védekezésként hivatkozni. Mivel nem áll fenn a megállapítási kereset Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti valamennyi feltétele, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és új határozat hozatalával az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Lakás tv. 25. § (3)-(5) bekezdését, a Ptk. 2. § (1)-(2)

bekezdését, a 4. § (1) és (4) bekezdését, a 7. § (1) bekezdését és a 321. § (1) bekezdését, valamint a Pp. 172. § (3) bekezdését és a 373. § (5) bekezdését.

[12] Indokolása szerint jogszabálysértő a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy keresetében csak lakhatása megóvására hivatkozott. Ezzel összefüggésben azt adta elő, mivel az alperes álláspontja szerint ő már nem bérlő, hanem lakáshasználó, így kénytelen jogai alperessel szembeni megóvása érdekében a jelen megállapítási keresettel a bírósághoz fordulni. A keresetben előadott tények alapján a szerződés érvénytelen felmondásával az alperes nemcsak bérlői jogviszonyát szüntette meg, de a részére felajánlott lakásvásárlás lehetőségétől is elzárta, a felmondást követően a lakás értékesítésével kapcsolatban semmilyen további iratot vagy tájékoztatást nem küldött meg neki. Az alperes az érvénytelen felmondással megszüntette a szerződést a Ptk. 321. § (1) bekezdése alapján. Az érvénytelen felmondásból kifolyólag jelenleg nincs bérleti szerződése, nem bérlő, birtoklási jogcíme is megszűnt, valamint megszűnt valamennyi bérlői joga és kötelezettsége. Az alperes vele szemben nem kezdeményezett lakáskiürítési pert, így az érvénytelen felmondás időpontjától őt jogtalanul megfosztja bérlői jogállásától, a bérlői jogosultsága alapján őt megillető jogoktól, így például a lakás megvételétől. Idézte a Ptk. 2. § (1)-(2) bekezdésének, valamint a 4. § (1) bekezdésének és a 7. § (1) bekezdésének a normaszövegét. Kifejtette, a másodfokú bíróság vélelmezi, hogy a jelen per megindításával a kiürítés iránti per megindítását kívánja elkerülni. A Ptk. 2. § (1)-(2) bekezdése és a 7. § (1) bekezdése szerint bérleti joga fennállásának és az ebből eredő jogai gyakorlásának a megóvása érdekében volt kénytelen bírósághoz fordulni. Az alperesnek a felmondás óta lett volna lehetősége arra, hogy megindítsa a kiürítés iránti pert, de ezt nem tette meg. Ezen nemcselekvésben megnyilvánuló magatartása nem vezethet arra, hogy elzárja őt a bírósághoz való fordulás jogától bérleti jogviszonya fennállása kérdésében. Ha helyes lenne a másodfokú bíróság okfejtése, úgy az alperes a jövőben meg nem határozható ideig is képes lenne fenntartani ezt a jogszerűtlen állapotot: érvénytelen felmondással megszüntette a bérleti jogviszonyt, valamint megfosztotta őt a bérlői jogállásából fakadó valamennyi jogától, így például attól is, hogy éljen az alperes által részére felajánlott megvásárlási lehetőséggel. Kizárólag a jogszerűtlen állapot megszüntetése és a bérleti jogviszony fennállásának a megállapítása ad neki jogvédelmet. Mindezen alperesi magatartás, illetve nemcselekvés alapozza meg jogmegóvási szükségletét. Az alperes maga tájékoztatta őt arról, hogy ha nem ért egyet a felmondásban foglaltakkal, úgy a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti pert indíthat. Mindezek alapján a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert nem vitásan nem sui generis megállapítási keresetet terjesztett elő, így a másodfokú bíróságnak a Pp. 172. § (3) bekezdésének eljárásjogi rendelkezésében meghatározott feltételek adott ügyben történt megvalósulását kellett értékelnie, amely a fentiek szerint jogszabálysértő. A jogvédelem szükségessége fennáll, mert az alperes az érvénytelen felmondás óta nem tett semmit lakáskiürítési igénye érvényesítése érdekében. Mindez azt jelenti, hogy majdnem két éve tartja őt jogbizonytalanságban, amely jogbizonytalanság megszüntetése az a jogvédelem, amelynek szükségessége fennáll.

[13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem elutasítását és a jogerős ítélet helybenhagyását, valamint a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[14] Indokolása szerint valamennyi korábbi nyilatkozatát fenntartja, kérte azok figyelembevételét. Az elsőfokú bíróság nem kellő súllyal mérlegelte érveit, a bizonyítást pedig mellőzte. A felülvizsgálati kérelemnek az elsőfokú ítélet helybenhagyására vonatkozó része sérti a Pp. 424. §-át, mert az nem ad lehetőséget a kereset szerinti határozat

meghozatalára. Mivel a felülvizsgálati kérelem nem teljesíthető, ahhoz pedig a Kúria kötve van, ezért a felülvizsgálati kérelem elutasításának van helye. Az elsőfokú ítélet helybenhagyása elzárná az őt megillető fellebbezési jogtól. A másodfokú bíróság a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt feltételek hiányát állapította meg, ezért a fellebbezésében előadott további érveket érdemben nem bírálta el. Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelem elutasításának és a másodfokú ítélet helybenhagyásának van helye a Pp. 405. § (1) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó Pp. 382. §-a értelmében.

[15] Nem sért jogszabályt a jogerős ítélet azon megállapítása, miszerint a felperes csak lakhatása megóvását állította. A felperes korábban hiába hivatkozott a lakás megvásárlására mint törvény által védett jogra, mert azzal kapcsolatban bérlőként kizárólag elővásárlási joga van, ami nem vételi jog, csak akkor élhet vele, ha a tulajdonos a lakást el kívánja adni. A tulajdonszerzésre vonatkozó felperesi hivatkozás a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében új tényállítás, amely rendelkezést a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazni kell. A lakás jogszerű elidegenítéséhez több konjunktív feltételnek is meg kell valósulnia. Önmagában a bérleti szerződés fennállása nem elegendő, ahhoz a bérlőnek folyamatosan bent is kell lagnia a lakásban, amelyről a bérbeadó helyi lakásgazdálkodási szervnek igazolást kell kiállítania. A felmondás jogellenességének esetleges megállapítása így nem alapozza meg a felperes jogi érdekét. A lakás megvásárlásának csak az elvi lehetősége merült fel, a felperes nem kapott vételi ajánlatot a lakásra, így még várományról sem lehet beszélni. A felperes nem jelölt meg konkrét, törvénybe foglalt őt megillető jogot.

[16] A felmondás 2022. szeptember 30-ára szólt, a felperes pedig már 2022 decemberében megindította a jelen peres eljárást. Ő bérbeadóként nagyságrendileg ezer lakással foglalkozik, így még a lakás visszaadásának önkéntes szándéka esetén is elhúzódhat az eljárás, ezért életszerű és nem visszaélésen alapszik, hogy a lakáskiürítési eljárás csak bizonyos idő elteltével kezdődhet meg. Mivel a felperes már megindította a jelen pert, ezért ezzel párhuzamosan nem volt lehetőség a lakáskiürítési perre. A másodfokú bíróság által hivatkozott döntések szerint, ha a perindítással a bérbeadó indokolatlanul késlekedik, a bérlőnek – amennyiben jogai megóvása érdekében szükséges – módjában áll megállapítási pert indítania, a jelen esetben azonban nem lehet szó indokolatlan késedelemről. A felperes nem jelölte meg és nem is bizonyította, hogy mely, törvényben foglalt konkrét joga sérült, amelynek megóvása érdekében szükséges volt a megállapítási kereset. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért kérte azt hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

[17] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem elutasítását és a jogerős ítélet helybenhagyását. A Pp. mint közjogi törvény nem jogosítja fel a Kúriát sem a felülvizsgálati kérelem elutasítására, sem a jogerős ítélet helybenhagyására: a Pp. 415. §-a és a 424. § (1) bekezdése csak a felülvizsgálati kérelem visszautasítását, továbbá a jogerős ítélet hatályában fenntartását szabályozza. A felülvizsgálati ellenkérelemben előterjesztett kérelmek így nem teljesíthetők.

[18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte korábbi nyilatkozatai figyelembevételét. A Kúria következetes gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárásban nem elegendő a korábbi nyilatkozatokra történő utalás {Kúria Pfv.I.20.807/2023/5., megjelent: BH2024. 184. [35]; Kúria Pfv.V.20.301/2015/6., megjelent: BH2015. 307.; BH2009. 122., BH1998. 558., BH1995. 99.}. A Kúria ezért a korábbi nyilatkozatokat – mivel azok nem a jogerős ítéletre vonatkoznak – érdemben nem vizsgálhatta, csak a felülvizsgálati ellenkérelemben ténylegesen előadottakat vehette figyelembe.

[19] 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.

[20] 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. Az előbbivel szemben az a követelmény érvényesül, hogy a fél felülvizsgálati kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást, és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek a megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős határozat általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó fogyatékoságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[21] Mindezek alapján a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is (Kúria 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.).

[22] A felperes felülvizsgálati kérelme III. és V. pontjában felsorolta az általa megsértettként megjelölt jogszabályhelyeket. Ezek közül azonban ténylegesen nem mindegyik jogszabályhely vonatkozásában állított és indokolt jogszabálysértést: a Lakás tv. 25. § (3)-(5) bekezdése, a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdése, valamint a Pp. 373. § (5) bekezdése

vonatkozásában e jogszabályi rendelkezésekre vonatkoztatva, azok tartalmából kiindulva nem ismertette a jogerős ítélet jogszabálysértésére való hivatkozása indokait. A Kúria következetes gyakorlata szerint nem felel meg a fenti tartalmi követelményeknek az a felülvizsgálati kérelem, amelyben a fél jogi érvelését nem a szerinte megsértett jogszabályhelyre vetítve adja elő, a konkrét jogi érvelés megtételekor a megsértett jogszabályhelyet nem jelöli meg, hanem azokat csak egy helyen felsorolja {Kúria Mfv.X.10.063/2020/5. [39], Pfv.II.20.922/2023/4. [48]}. A felülvizsgálati kérelem csak annyiban vizsgálható, amennyiben a megjelölt jogszabályi rendelkezéseket összefüggésbe lehet hozni az előadott indokokkal {Kúria Pfv.V.20.917/2021/8. [42]}. Kizárólag azok a hivatkozások alkalmasak érdemi elbírálásra, amelyek beazonosítható módon egyaránt tartalmazzák a megsértett konkrét jogszabályhely megjelölését, valamint a jogszabálysértés részletes jogi indokolását is {Kúria Pfv.I.20.675/2023/4. [36]}. Mindezek alapján a Kúria érdemben csak azokat a jogszabálysértéseket vizsgálhatta, amelyekben a felperes az állított jogszabálysértés indokolását a megsértettként megjelölt jogszabályhelyre vetítve adta elő, a konkrét jogi érvelés során megjelenítette az indokolással érintett jogszabályhelyet és annak tartalmát is {Kúria Pfv.I.20.330/2024/11. [41], Gfv.I.30.094/2024/10. [48]}.

[23] A felperes felülvizsgálati kérelmében a felmondás szerződést megszüntető joghatását szabályozó Ptk. 321. § (1) bekezdésének a megsértését arra alapította, hogy az érvénytelen felmondás megszüntette a szerződést, ezért nincs bérleti szerződése, nem bérelő, és birtoklási jogcíme is megszűnt.

[24] A felülvizsgálati kérelem tartalmilag önellentmondó. A felperes keresetét éppen arra alapította, hogy a felmondás érvénytelen, így a bérleti jogviszony fennáll. Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, hogy az ilyen szerződés vagy jognyilatkozat nem vált ki joghatást, arra nem lehet jogot alapítani figyelemmel az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontjában és annak indokolásában írtakra is. A felperes felülvizsgálati kérelmében egyidejűleg állította keresete alaposságát – ezzel a felmondás érvénytelenségét és a bérleti jogviszony fennállását –, továbbá azt is, hogy a felmondás megszüntette a szerződést. Ez a tartalmi ellentmondás kizárta e hivatkozás érdemi vizsgálatának a lehetőségét.

[25] Másrészt a másodfokú bíróság jogerős ítéletében a keresetet kizárólag a megállapítási kereseti kérelem egyik eljárásjogi feltételének a hiánya miatt utasította el. A másodfokú bíróság ebből következően a kereset érdemét – magát a felmondást és a jogviszony fennállását – nem vizsgálta. Nem alkalmazta tehát – és így nem is sérthette meg – a Ptk. 321. § (1) bekezdését.

[26] A felperes felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 2. §-ának és a 7. § (1) bekezdésének a megsértését is állította.

[27] A Ptk. 2. §-a és a 7. § (1) bekezdése a kódex bevezető rendelkezései között található alapvető természetű szabályok, amelyek áthatják a Ptk. egészét, ezért jelentőséggel bírnak a konkrét normák értelmezésénél, valamint hézagkitöltő szerepük is lehet. Adott esetben azonban e jogszabályhelyek mint konkrét szabályozási tárgyval nem rendelkező alapvető

rendelkezések nem szolgáltak a bíróságok ítékezésének alapjául, így azokat nem sérthették meg. A felperes azt pedig nem fejtette ki felülvizsgálati kérelmében, hogy az általa felhívott rendelkezések szerinte jogsértő közvetett alkalmazása a Ptk. szabályozási célját mennyiben sértette, mennyiben hatott ki a perben közvetlenül alkalmazandó jogi normák értelmezésére. A másodfokú bíróság döntése kizárólag a megállapítási kereseti kérelem egyik eljárásjogi feltételének a hiányán, a Pp. 172. § (3) bekezdésének az értelmezésén és alkalmazásán alapult, amelynek helyessége e jogszabályhely megsértése körében vizsgálható.

[28] A felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 172. § (3) bekezdésének a megsértését egyrészt arra alapította, jogszabálysértő a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy keresetében csak lakhatása megóvásának szükségességét állította. Másrészt arra hivatkozott, hogy a korábban neki felajánlott lakásvásárlási lehetőség hiánya és a kiürítési per megindításának elmaradása, az emiatti jogbizonytalanság alapozza meg jogmegóvási szükségletét. Ezekkel szemben az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a felperesi új tényállítás tilalmát állította, egyidejűleg részletesen ismertette a lakásvásárlási lehetőség feltételeit, valamint indokolta a kiürítési per megindításának az elmaradását.

[29] A felperes eredeti keresetlevelében (25.P.52.408/2022/1.) a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet terjesztett elő. Keresetlevelében idézte a Pp. 172. § (3) bekezdésének normaszövegét, de az abban írt eljárásjogi feltételek konkrét ügyben történő megvalósulásáról nem nyilatkozott. Az elsőfokú bíróság ezért 4. sorszámú végzésében tájékoztatta a felperest, hogy keresete alapján a bíróság vizsgálja a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglaltak együttes fennállását, ezért felhívta a felperest, hogy tegyen tényállítást a megállapítási kereset előterjesztésének egyes feltételei körében. A felperes ezt követő egységes szerkezetű keresetlevelében a megállapítási kereseti kérelem feltételei körében – a felülvizsgálati kérelemben idézett bevezető mondatot követően – azt adta elő, hogy bérlői jogállása mint anyagi jogi jogosultsága szorul védelemre az alperessel szemben, mert ezen anyagi jogosultság bírósági megállapítása lakhatását óvja meg: az alperes a felmondásban a lakás átadására szólította fel, amely felszólítás lakhatását veszélyezteti (25.P.52.408/2022/5. 5. oldal). A felperes keresetlevelében előadta azt is (3. oldal), hogy a vele korábban közölt lakásvásárlási lehetőségre (F/3.) vonatkozóan előzetes szándéknyilatkozatot tett, ezért értesült megdöbbenéssel a felmondásról. Az írásbeli ellenkérelemben írtakra figyelemmel a felperes válasziratában azzal összefüggésben hivatkozott az elidegenítési folyamatra, hogy a lakások tervezett eladása miatt nem alapos az az alperesi érv, amely szerint mások lakhatását nehezíti meg, valamint befejező mondatként azt a gondolatát fogalmazta meg, hogy az alperesi „mondvacsínált” okok miatt vajon az értékesítést megelőzően helyette ki lett volna a megfelelő bérlő, akinek a lakást aztán értékesítenék (25.P.52.408/2022/10. 2. és 5. oldal). Az alperes ezt követő beadványában érdekes egybeesésnek értékelte, hogy a felperes az általa ismertén zajló olyan lakásértékesítési eljárás alatt hallgatta el, hogy a lakást nem használja, amelynek során a piaci érték ötödéért veheti meg a lakást (25.P.51.243/2023/3. 5. oldal). A perfelvételi tárgyaláson (25.P.51.243/2023/5. 2. oldal) a bíróság kifejezetten tájékoztatta a feleket arról, hogy hivatalból vizsgálja a Pp. 172. § (3) bekezdésének a feltételeit. A felperes erre figyelemmel kérte – a felmondás érvénytelenségének megállapításával együtt – a bérleti jogviszony fennállásának megállapítását is, valamint bírói kérdésre a felek egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a felperessel szemben nincs folyamatban lakáskiürítési eljárás. A felperes fellebbezési ellenkérelmében a lakásértékesítési folyamattal kapcsolatban a keresetlevelében előadottakat ismételte meg előadva, hogy emiatt értesült megdöbbenéssel a felmondásról (Pf.3. 3. oldal).

[30] A másodfokú bíróság jogerős ítélete [44] bekezdésében rögzítette, hogy a felperes egységes szerkezetű keresetlevelében jogai védelemre szorulása körében lakhatása megóvására hivatkozott. A felperes felülvizsgálati kérelmében sérelmezte eljárási jognyilatkozata másodfokú bíróság általi értelmezését. Ahogy a Kúria már több határozatában kifejtette, a Kúria nem vizsgálhatja a kereset tartalmi értelmezésének helyességét, ha a fél felülvizsgálati kérelmében nem állította a tartalom szerinti elbírálás elvének megsértését {Kúria Pfv.I.20.807/2023/5., megjelent: BH2024. 184. [48]; Kúria Pfv.I.20.617/2023/6. [37], Pfv.I.20.808/2023/11. [29], Pfv.I.20.970/2023/7. [35], Pfv.I.21.291/2023/9. [49], Pfv.I.20.522/2024/7. [29]}. A felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 110. § (3) bekezdésének a megsértésére nem hivatkozott, a Kúria ezért azt nem vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság tartalma szerint vette-e figyelembe a felperes eljárási jognyilatkozatát.

[31] Ezt meghaladóan a felperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a korábban neki felajánlott lakásvásárlási lehetőség hiánya és a kiürítési per megindításának elmaradása alapozza meg jogmegóvási szükségletét.

[32] Ahogy a Kúria Pfv.I.20.297/2024/7. számú határozata [27] bekezdésében már kifejtette, 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 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.).

[33] A jelen ügyben a fentiek szerint a másodfokú bíróság tartalmilag úgy értékelte a felperes eljárási jognyilatkozatait, hogy jogvédelmi szükséglete körében kizárólag lakhatása veszélyeztetettségére, annak megóvása szükségességére hivatkozott. A felperes felülvizsgálati kérelmében ennek az értékelésnek a helyességét vitatta, de – a felülvizsgálati kérelem tartalmi hiányossága miatt – a Kúria azt érdemben nem vizsgálhatta. Ténybelileg ugyanakkor a fentiek szerint az is megállapítható, hogy a felperes a lakás megvásárlása lehetőségének az elmaradására jogmegóvási szükséglete körében nem hivatkozott, nem is reagált az alperesnek arra a felvetésére, hogy éppen a kedvezményes megvásárlási lehetőség miatt hallgatta el azt, hogy nem lakik a lakásban. A felperes másik felülvizsgálati érvelése – a kiürítési per megindítása elmaradásának sérelmezése és ezzel összefüggésben a jogbizonytalanságra utalás – korábban szintén nem merült fel: a jogerős ítéletet megelőzően a felperes erre nem

hivatkozott, nem sérelmezte, hogy miért nem indít a felperes vele szemben kiürítési pert. Ezzel ellentétben – a 2022. szeptember 30-ára szóló felmondást követő egy hónapon belül, 2022. október 21-én először benyújtott, majd 2022 decemberében kiegészített – keresetlevelében éppen azt sérelmezte, hogy az alperes felmondásában felszólította a lakás átadására, erre hivatkozott olyan körülményként, amely lakhatását veszélyezteti. Az elsőfokú bíróság két alkalommal is kifejezetten tájékoztatta a feleket arról, hogy hivatalból vizsgálni fogja a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt feltételeket, valamint hiánypótlási felhívásában kifejezetten felhívta a felperest az ezzel kapcsolatos tények előadására. A felperes a jogerős ítélet meghozatalát megelőzően nem hivatkozott arra a két körülményre, amelyekre felülvizsgálati kérelmét alapítja, valamint ezekkel kapcsolatos tények sem merültek fel, így azokra a másodfokú bíróság hivatalbóli vizsgálata sem terjedhetett ki. A lakásvásárlási lehetőség hiányával és a kiürítési per megindításának elmaradásával kapcsolatos tényeket és körülményeket a felek először felülvizsgálati kérelmükben és ellenkérelmükben adták elő, amelyeket a Kúria döntése során nem vehetett figyelembe a Pp. 422. §-a és a 423. § (2) bekezdése alapján.

[34] Mindezekre figyelemmel a Kúria az eljárási jognyilatkozatok tartalmi értelmezésének a helyességét érdemben nem vizsgálhatta, valamint nem vizsgálhatta azt sem, hogy az először a felülvizsgálati kérelemben előadott tények és körülmények megalapozzák-e a jogvédelmi szükségletet. A Kúria ezért nem állapíthatta meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból sértene a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályt, így a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma

[35] A Kúria érdemben nem vizsgálhatja azokat a tényeket és körülményeket, amelyeket a felek először a felülvizsgálati eljárásban adtak elő.

Záró rész

[36] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperes kamarai jogtanácsosi 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. § (1) bekezdés a) pontja alapján határozta meg.

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

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

Budapest, 2025. április 8.

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