

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

r é s z í t é l e t e

Az ügy száma: Pfv.V.20.739/2023/5.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Orosz Árpád bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe;

ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Sallay József ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan kiürítése és használati díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Gyulai Törvényszék

9.Pf.25.146/2023/11.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Békéscsabai Járásbíróság

3.P.20.470/2022/25.

Rendelkező rész

A Kúria a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.146/2023/11. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a 2012. január 5-én létrejött használati szerződés megszüntetése körében megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy a ... helyrajzi számú kivett ... ingatlant 15 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

Az elsőfokú ítéletet a használati díjra vonatkozó rendelkezése tekintetében hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 274.650 (kétszázhetvennégyezer-hatszázötven) forint összegű első-, másodfokú és felülvizsgálati részperköltséget.

A hatályon kívül helyezett rendelkezés tekintetében a felperes felülvizsgálati eljárási költségét 1.074.281 (egymillió-hetvennégyezer-kétszáznyolcvanegy) forintban állapítja meg.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A 2012. január 5-én kelt használati megállapodás határozatlan idejű ingyenes használatát biztosította a felperes tulajdonában álló ... hrsz.-ú ... ingatlan az alperes és testvére, a felperes nevelt gyermekei számára. Az alperes testvére 2017-2018-ban a használatot felhagyott, az ingatlant azóta kizárólag az alperes használja. A szerződés ... pontjában a felek úgy rendelkeztek, hogy a felperes a szívésségi használatot „nem vonja vissza” amíg arra a használatba vevők igényt tartanak, de minimum 5 évig. Az ... pontban pedig a súlyos szerződésszegés esetére irányadó rendkívüli felmondást szabályozták, rögzítve azt is, hogy milyen magatartásokat tekintenek súlyos szerződésszegésnek.

[2] A peres felek közötti kapcsolattartás 2019. végére gyakorlatilag megszűnt és a felperes 2022. február 1-jén „15 napra” felmondta a szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 321. §-a, valamint a régi Ptk. 585. § (1) bekezdés b) és d) pontjai, az 585. § (2) bekezdése, továbbá az 585. § (4) bekezdés c) pontja alapján és az alperest az ingatlan birtokának visszabocsátására szólította fel.

[3] A felmondást megelőzően a felperes – a szerződés ezirányú módosítására tett sikertelen kísérletét követően – az alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított pert, azonban a bíróság jogerős ítéletével a keresetet azzal utasította el, hogy az ingyenes szerződés alapján az alperes használati díj fizetésére nem kötelezhető (...).

A felperes keresete, az alperes védekezése

[4] A jelen pert megindító keresetével a felperes a 2022. február 1-jei felmondásra tekintettel az alperest az ingatlan elhagyására és felperesi birtokba bocsátására, 2022. február 18-tól 2022. február 28-ig ... forint, 2022. március 1-től a kiürítésig pedig havi ... forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy a szerződés az 5 éven túli, rendes vagy rendkívüli felmondást nem zárja ki, egyebekben az alperessel korábban fennálló jó viszonya – amely a használati megállapodás alapját képezte – az alperes magatartása miatt megromlott, az alperes vele évek óta „nem áll szóba” és ez indokolta a régi Ptk. 585. § (4) bekezdés c) pontja szerinti felmondást.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A felpereshez fűződő kapcsolata megromlásának okát a felperes részéről bejelentett használati díj igényben jelölte meg. Hivatkozott arra, hogy a szerződés értelmében a felperes rendes felmondással nem élhetett, az esetleges rendkívüli felmondás okát pedig nem jelölte meg, felmondása indokolást sem tartalmaz.

Az első- és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Rámutatott, hogy a felek a haszonkölcsönhöz közel álló szerződésük ... pontjában a felperes rendes felmondásra vonatkozó jogát kizárták, a rendkívüli felmondást pedig a szerződés által taxatívén felsorolt esetekre tartották fenn, a felsorolásban a felek közötti viszony megromlása nem szerepelt. Hozzátette, hogy amennyiben a felperes súlyos szerződésszegés miatt kívánta felmondani a szerződést, előzetesen 15 napos határidő tűzésével fel kellett volna hívnia az alperest a szerződésszerű állapot helyreállítására és csak annak eredménytelensége esetén élhetett volna rendkívüli felmondással.

[7] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyó ítélete részben eltérő indokai között maga is arra mutatott rá, hogy a szerződés a felperes rendes felmondását kizárta, ehhez kapcsolódóan a „minimum 5 évig” kitétel nem értelmezhető. A szerződésben felsorolt rendkívüli felmondásra okot adó esetköröket a másodfokú bíróság azonban nem tekintette taxációnak, utalt arra, hogy a felek a nem szabályozott kérdésekben a régi Ptk. rendelkezéseit tekintették irányadónak, ami a régi Ptk. 585. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltak alkalmazhatóságát is jelenti. Ugyanakkor nem állapítható meg, hogy a felek viszonya az alperes magatartása miatt romlott meg, ugyanis a felperes volt az, aki az eredetileg ingyenes szerződést visszterhessé kívánta tenni, a felek kapcsolata e konfliktus miatt változott meg.

A felülvizsgálati kérelem

[8] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó részítélet hozatalát kérte az ingatlan visszabocsátása körében, míg a használati díj igény tekintetében az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, annak előírásával, hogy az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítése, illetve új szakértő kirendelése szükséges. Másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte a szakértői bizonyításra vonatkozó utasítások előírásával, míg harmadlagosan a keresetének egészében helyt adó ítélet hozatalát. Előadása szerint a jogerős ítélet többek között sérti a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. § (1) bekezdését és a 279. § (1) bekezdését, a régi Ptk. szabályait és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében foglaltakat, továbbá indokolás nélkül eltért a Kúria Pfv.VIII.21.529/2011/5. számú, valamint a BH+ 2014.3.108. és a BH 2017.8.269. szám alatt megjelent kúriai határozatoktól. Álláspontja szerint a szerződés a 2022. február 1-jei felmondás alapján rendes felmondás esetén 2022. február 17-én, míg rendkívülinek tekintett felmondás következtében 2022. február 3-án szűnt meg, azzal, hogy az alperest a kiürítési és visszabocsátási kötelezettség mindkét esetben 2022. február 17-ével bezárólag terhelte, az alperes azonban – szerződésszegő módon – jelenleg is a birtokában tartja az ingatlant.

[9] Az új eljárás elrendelése iránti kérelmét a felperes azzal indokolta, hogy a használati díj tekintetében beszerzett szakvélemény több okból is jogellenes és aggályos, így a szakértői vizsgálat lefolytatása, de a szakvélemény megállapításai sem felelnek meg a jogszabályi

előírásoknak. A szakértő nem alkalmazott összehasonlító adatokat, nem értékelte teljeskörűen az ingatlan jövedelemtermelő képességét, és szakvéleménye összességében olyan mértékben hiányos, hogy emiatt a Pp. 12. § f) pontja szerint a szakértő kizárása és új szakértő kirendelése szükséges.

[10] A kiürítési kérelem tekintetében a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozott, hangsúlyozva, hogy a bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján nem alakulhatott ki az eljárt bíróságoknak olyan meggyőződése, hogy az alpereshez fűződő viszonya nem romlott meg, az ugyanakkor, hogy ez a használati díj igény miatt következett be, nem igazolódott. Hangsúlyozta: a használati jog visszavonásáról (a rendes felmondásról) a régi Ptk. 585. § (2) bekezdésével összhangban álló értelmezés szerint csupán 5 évre, arra az esetre mondott le, ha az alperesnek az ingatlanra szüksége van. Az ettől eltérő értelmezés nézete szerint a joglemondás szabályának tiltott, a régi Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütköző megsértése, a másodfokú bíróság értelmezése pedig ezen túlmenően a Pp. 325. § (3) bekezdésébe is ütközik, a fél nyilatkozatától ugyanis nem tekinthetett el azzal, hogy az „értelmezhetetlen”. Hangsúlyozta: valamely jognyilatkozat csak akkor hagyható figyelmen kívül, ha az semmisség miatt alkalmatlan a célzott joghatás kiváltására [rég Ptk. 228. § (3) bekezdés], semmisséget azonban a bíróságok nem állapítottak meg és az alperes sem hivatkozott a szerződés ... pontjának semmisségére.

[11] A szerződéses rendelkezés értelmezését a bíróságoknak a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint kellett elvégezniük, ennek során azonban a másodfokú bíróság indokolása eltért a Kúria BH+ 2014.3.108. szám alatt közölt határozatától, azzal, hogy a felmondás jogáról történő lemondását jogosulatlanul kiterjesztő módon véglegesnek tekintette. A Kúria határozata szerint ezzel szemben a használatot (a konkrét esetben bérletet) engedő fél lemondása a felmondás jogáról csak időleges lehet, a rendes felmondás teljes, végleges kizárása a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint jogszabályba ütközik. Azzal pedig, hogy a másodfokú bíróság a szerződés adott rendelkezését „érthetlenségre” hivatkozva, gyakorlatilag kiiktatta a szerződésből, az ügy érdemére kiható módon sértette meg a Pp. 325. § (3) bekezdésében foglaltakat, létrehozva az „örök haszonkölcsönt”, amely idegen a használat alapvetően ideiglenes jellegétől.

[12] Egyetértett ugyanakkor azzal, hogy jogszabály nem tiltja a rendes és a rendkívüli felmondás egyidejű alkalmazását, hangsúlyozva, hogy az adott esetben az azonnali hatályú felmondás oka megvalósult, 5 év elteltével pedig – helyes értelmezés szerint – a szerződés a rendes felmondást sem zárta ki.

[13] Utalt arra, hogy – bár a haszonkölcsönhöz közelállóként kezelte a használati megállapodást – az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása nem tartalmaz jogszabályi hivatkozást, a régi Ptk. 583. § (1) bekezdése valamely dolog használatba adását minden esetben időlegesnek tekinti, a felmondás joga érvényesen nem zárható ki. Megvalósult a rendkívüli felmondás oka is, az alperes ugyanis maga adta elő, hogy 2019 decemberétől gyakorlatilag megszakította a korábban fennálló családi kapcsolatot vele. E körülményeket a másodfokú bíróság jogellenesen értékelte akként, hogy a rendkívüli felmondás oka nem állt fenn. Rámutatott, hogy a kapcsolat megszakításakor az alperes már fél éve tudott arról, hogy a jogviszonyt visszterhessé kívánja tenni, így ez nem lehetett kapcsolatuk megromlásának, illetve megszakadásának az oka. Hangsúlyozta: a kapcsolat megszakítása a szerződéses együttműködés kötelezettsége miatt is indokolatlan, különös tekintettel arra, hogy az ... az ő

nevét viseli. A szerződésszerű működés helyreállítására vonatkozó 15 napos felhívás pedig kizárólag a szerződésben nevesített és szerződésszegőnek tekintett esetekre vonatkozik, a kapcsolat megromlásának esetére nem.

[14] Harmadlagos felülvizsgálati kérelme körében – amennyiben a Kúria a szakértői bizonyítással kapcsolatos álláspontját nem osztja, a jogalap tekintetében előadott érveivel azonban egyetért – adta elő, hogy a használati díj a tulajdonjoga alapján illeti meg, figyelemmel arra, hogy a joghatályos felmondás miatt az alperesnek nincs érvényes jogcíme az ingatlan használatára. Utalt a jogalap nélküli birtoklás szabályaira, valamint a régi Ptk. 318. § (1) bekezdésére és 339. §-ában foglaltakra is, azzal, hogy a használati díj általa igényelt összege előadása szerint a helyben kialakult díjnak felel meg. Hangsúlyozta: a perben eljáró bíróságok a bizonyítékokat „kirívóan okszerűtlenül”, a Pp. 279. § (1) bekezdését megsértve mérlegelték, ezért felülmérlegelésnek a felülvizsgálati eljárásban is helye van.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[16] A felperes a Pp. 406. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az ügy érdemére kiható anyagi jogi és eljárási szabálysértést egyaránt megjelölt, érvelését a Kúria a következők szerint megalapozottnak találta.

[17] Súlyponti kérdése volt a felek jogvitájának, hogy a szerződés alapján fennállt-e a felperes rendes felmondási joga (a használat visszavonásának joga) vagy csak rendkívüli felmondással élhetett az ahhoz szükséges törvényi feltételek igazolása esetén [rég Ptk. 585. § (4) bekezdés c) pont]. A Kúria előrebocsátja, hogy az eljáró bíróságok helyesen vették alapul a felek jogviszonyának megítélésénél a haszonkölcsön szabályait, az ingyenes használat ugyanis valóban ehhez a szerződéstípushoz áll legközelebb, az arra meghatározott törvényi feltételek szerint minősül (rég Ptk. 583. § - 585. §). A szerződés megszűnésére vezető felmondást a felek alapvetően a szerződési szabadság elve szerint szabályozhatják, a perbeli esetben a rendes felmondás jogát (a használat visszavonását) a kölcsönbe vevő alperes használati igényének alárendelve szabályozták azzal, hogy a használat jogát a használatba adó felperes nem vonhatja vissza amíg arra a használatba vevők igényt tartanak, de „minimum 5 évig”. Ezt a szerződéses rendelkezést a bíróságok egyezően úgy értelmezték, hogy a felperest mindaddig nem illeti meg a rendes felmondás joga, amíg az alperes a használatra igényt tart, a másodfokú bíróság ehhez hozzáfűzte, hogy a „minimum 5 évig” kitétel e tekintetben nem is értelmezhető. A Kúria rámutat, hogy alappal kifogásolta a felperes e szerződéses nyilatkozata bíróság általi értelmezését, illetve annak részbeni „kizárását” az értelmezés köréből. A másodfokú bíróság eljárása ugyanakkor azzal függ össze, hogy „általában” kizártnak tekintette a felperes rendes felmondását, ebben az esetben pedig a „minimum” időtartam beállítása a szerződésbe valóban nem értelmezhető, hiszen a rendes felmondás a „minimum” időn túl is kizárt. Ez a következtetés azonban ráirányítja a figyelmet a szerződéses nyilatkozat értelmezésének problémájára: az 5 éves időkorlát kizárólag akkor nyer értelmet, ha azt nem „minimum”-nak (legalább), hanem – a felek feltehető akarata és a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint [rég Ptk. 207. § (1) bekezdés] – maximumnak (legfeljebb 5 évig) értelmezzük. Ebben az összefüggésben értelmezhető a visszavonás általános tilalma és a

mellérendelt fix időkorlát, ami annyit jelent, hogy a visszavonási tilalom legfeljebb a szerződéskötéstől számított 5 évig érvényesül, ez alól csak abban az esetben tehető kivétel, ha az alperes nem tart igényt a használatra. A kifejtettek alapján a használati megállapodás e rendelkezését a bíróságok nyilvánvalóan tévesen, már a nyelvtani értelmezés szabályaival is ellentétesen vették figyelembe, ezért értékelésüket a Kúria a felperes felülvizsgálati érvelése alapján a Pp. 279. § (1) bekezdése körében felülmérlegelte. Megjegyzi a Kúria, hogy a Pp. hivatkozott szabálya szerint [Pp. 406. § (1) bekezdés] felülvizsgálatnak kizárólag jogszabálysértés esetén van helye, mérlegelési kérdésben csak kivételesen, akkor van mód felülvizsgálatra, ha a mérlegelés nyilvánvalóan okszerűtlen. A nyilvánvaló okszerűtlenség pedig akkor áll fenn, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Pfv.V.20.973/2022/7.). A jelen esetben a használati megállapodás ... pontjának okszerű mérlegelésével, az 5 éves időkorlát helyes értékelésével csak arra a következtetésre lehet jutni, hogy a felek legfeljebb 5 évre kívánták kizárni a használat felperesi visszavonásának, azaz a rendes felmondásnak a jogát, ennek megfelelően azzal a felperes a perbeli 2022. február 1-jei időpontban a szerződésnek megfelelően élhetett. A szabályszerűen közölt felmondás a szerződést megszüntette, ezért az alperes az abban foglaltak szerint köteles az ingatlant a felperes birtokába bocsátani. A Kúria ennek megfelelően a jogszabálysértő – Pp. 279. § (1) bekezdés, régi Ptk. 207. § (1) bekezdés – jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte, és a birtokba adási kereset tekintetében azt megváltoztatva az alperest a keresetnek megfelelően kötelezte.

[18] A felperes használati díj iránti keresetét a bíróságok valójában a szerződés megszüntetése és a birtok visszabocsátása iránti kereset megalapozatlansága miatt utasították el, az elsőfokú bíróság ítélete [23] pontjába foglalt okfejtése, miszerint „amennyiben a felperes keresetének jogalapját megalapozottnak találta volna, úgy a használati díjat a szakértő által megállapított összegben” határozta volna meg, sem hozta döntési helyzetbe a Kúriát, a másodfokú bíróság pedig egyáltalán nem tért ki ítélete indokolásában a használati díjigényre, holott azt a felperes fellebbezése kifejezetten tartalmazta.

[19] A kifejtettek alapján a valódi tárgyi keresethalmazatban álló használati díjigény tekintetében a Kúria – mivel eltérő jogi álláspontjuk miatt azt a bíróságok érdemben nem vizsgálták – a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő, a Pp. 424. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot a perfelvételi szak (Pp. XII. Fejezet) szabályai szerint új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A megismételt elsőfokú eljárásban a peres feleket a birtokba adási igény előzőek szerinti megalapozottságára figyelemmel, a használati díj tekintetében fel kell hívni nyilatkozataik és indítványaik megtételére és a szükségesnek mutató bizonyítást le kell folytatni. Mindezek után hozható megalapozott döntés a felperes használati díjigényéről.

[20] A felülvizsgálati kérelem alaposnak bizonyult, ezért az alperes köteles megfizetni a részítélettel elbírált kereseti kérelemnek megfelelő, a felperes jogi képviselőjével az első-, másodfokú- és a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerint felszámított, az általános forgalmi adóra is kiterjedő ügyvédi munkadíjból, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdésének megfelelő eljárási illetékekből álló költségeit a Pp. 83. § (1) bekezdése és a 154. számú PK. állásfoglalás, valamint a 4/2009. (XII. 14.) PK vélemény I. pontja értelmében, míg a hatályon kívül helyezett rendelkezés tekintetében felmerült költségeket – 515.481 forint illeték, 440.000

forint ügyvédi munkadíj, valamint 118.800 forint áfa – csupán megállapította, azzal, hogy annak viseléséről a Pp. 424. § (4) bekezdése értelmében az új határozatot hozó bíróság dönt.

[21] A Kúria ítéletét a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 376. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül hozta meg, mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték, és azt a Kúria maga sem tartotta szükségesnek.

[22] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. április 3.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Orosz Árpád s.k. bíró, dr. Tanczos Rita s.k. bíró