



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.262/2024/11.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperes: felperes neve
(felperes címe)

A felperes képviselője:
felperes képviselőjének neve
(felperes képviselőjének címe;
ügyintéző: Dr. Ernszt János ügyvéd)

Az alperes: alperes neve
(alperes címe)

Az alperes képviselője:
alperes képviselőjének neve
(alperes képviselőjének címe;
ügyintéző: Dr. Frisch Gábor ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
47.Pf.632.454/2024/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:
Budai Központi Kerületi Bíróság
3.P.22.851/2023/6.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.632.454/2024/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (egyszázhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A meg nem fizetett 337.600 (háromszázharminchétezer-hatszáz) forint felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes társasház és az alperes között 1997. július 1-jén „lakáshasználati szerződés” megnevezésű megállapodás jött létre, amelynek értelmében a felperes az alperes használatába adta az osztatlan társasházi közös tulajdonban álló perbeli lakást a házfelügyelői teendők ellátása ellenében, azzal, hogy életvitelszerűen a lakásban csak az alperes lakhat. A szerződés részét képező melléklet „házfelügyelői munkaköri leírás” címmel tartalmazta az alperes feladatait, amelynek „maradéktalan elvégzése” a beköltözés és a lakásban maradás feltétele, bérleti díj fizetésének kötelezettsége azonban az alperest nem terheli, kizárólag a közüzemi díjakat és a közös költséget kell fizetnie. A szerződést a felek 3 hónap időtartamra kötötték, azzal, hogy amennyiben a felperes kifogással nem él, a szerződés határozatlan idejűvé válik. A felek bármelyike indokolás nélkül 2 hónapi felmondási idővel felmondhatja a szerződést, a felperest cserelakás biztosításának kötelezettsége nem terheli, amennyiben pedig az alperes a munkaköri leírásban foglaltakat nem, késedelmesen vagy eltérően teljesíti, illetve közüzemi díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a felperes a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Az alperes az ingatlanba beköltözött és oda két másik személyt is bejelentett.

[2] A felperes 2020. április 28-án 60 napos határidővel felmondta a lakáshasználati szerződést, mert az alperes a házfelügyelői teendőket nem látta el, egyben felszólította őt az ingatlan kiürítésére és birtokának 2020. június 29-én történő átadására. Utóbb, a 2020. július 19-én kelt levelében a felperes arról tájékoztatta az alperest, hogy a kialakult helyzet rendezését a COVID járványra tekintettel függesztette fel. Együttműködése esetére használati díj fizetése mellett új szerződés kötését ajánlotta az alperesnek és felszólította a lakásba bejelentett személyek kijelentésére, azzal, hogy amennyiben a levelében foglaltak szerint nem működik együtt, a felmondás alapján a lakásból ki kell költöznie.

A kereseti kérelem és az ellenkérelem

[3] Figyelemmel arra, hogy a kialakult helyzetet rendezni az ismételt, 2021. szeptember 1-jén kelt felszólítás alapján sem sikerült, a felperes keresettel kérte az alperes kötelezését az ingatlan kiürítésére és felperesi birtokba adására, valamint 2.376.000 forint lejárt használati díj kamatokkal történő, 2024. március 1-jétől pedig a kiürítésig havi 54.000 forint lakáshasználati díj megfizetésére. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9. § (1)-(3) bekezdésére, 5:11. § (1)-(3) bekezdésére, 5:13. § (1)-(3) bekezdésére, 5:36. § (1)-(4) bekezdésére, 5:82. §-ára, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 20. § (1) bekezdésére alapította.

Kereseti tényállításai között a lakáshasználati szerződés alperes általi megszegésére hivatkozott, előadása szerint az alperes a házfelügyelői feladatokat évek óta nem látja el, a szerződéssel ellentétesen további személyeket jelentett be az ingatlanba, és a felmondás ellenére jelenleg is életvitelszerűen az ingatlanban lakik.

[4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felperes felmondása nem felel meg a Lakástörvény 25. § (1)-(5) bekezdéseiben foglaltaknak, ezért azt nem fogadta el, egyebekben a felmondás a Ptk. 1:3. § (2) bekezdésével is ellentétes, a felperes ugyanis hosszú időn át késlekedett az igényérvényesítéssel, és emiatt az alperes alappal gondolhatta, hogy a lakást továbbra is használati díj fizetése nélkül használhatja. A konkrét összegek és munkálatok megjelölése nélkül arra is hivatkozott, hogy a lakásban a felperes tudtával – esetenként közreműködésével – állagmegóvó munkálatokat végzett, s mivel ez a Ptk. 6:344. § b) pontja értelmében a bérbeadó felperes kötelezettsége, beruházásai értéknövelő hatásának megállapítására szakértői bizonyítást indítványozott, előadva, hogy a Ptk. 6:341. § (2) bekezdése értelmében költségei megtérítéséig nem kötelezhető az ingatlan elhagyására.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével kötelezte az alperest az ingatlan 15 napon belül történő kiürítésére és felperesi birtokba bocsátására, valamint 2.376.000 forint lejárt lakáshasználati díj kamatokkal történő, az ítélethozatal napjától az ingatlan kiürítéséig pedig havi 54.000 forint lakáshasználati díj megfizetésére. A keresetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) és a Lakástörvény szabályai alapján elbírálva rámutatott, hogy a Lakástörvény 23. § (2) bekezdése értelmében a felek szerződése a határozott idő leteltével megszűnt, ezért a bíróságnak a felmondás jogszerűségét nem kellett vizsgálnia, az alperes az ingatlan birtoklására jogcímmel nem rendelkezik. Az alperes az értéknövelő beruházásait sem pontos tényállításokkal, sem pedig összecszerűséggel nem jelölte meg és nem a megfelelő módon – beszámítási kifogás, vagy viszontkereset – érvényesítette, ezért annak érdemi vizsgálatára, az ahhoz kapcsolódóan indítványozott szakértői bizonyítás elrendelésére nem volt lehetőség. Az alperes a használati díj összegét nem kifogásolta, s mivel jogcím nélkül birtokol, az elsőfokú bíróság a keresetnek megfelelő összecszerűséggel kötelezte az ítélethozatalig lejárt használati díjak megfizetésére, az ítélethozataltól a birtokba adásig pedig a használati díjak folyamatos teljesítésére.

[6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a késedelmi kamat mértékének pontosítása, valamint az alperesi pártfogó ügyvéd díjának viselésére vonatkozó rendelkezés mellett az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróságtól eltérően a felek szerződését a régi Ptk.-ában és a Lakástörvényben nem nevesített használati szerződésnek minősítette, a bérleti szerződés rendelkezéseit nem tartotta alkalmazhatónak, az alperest ugyanis bérleti díj fizetési kötelezettség nem terhelte. Mindezek miatt annak sem volt akadálya, hogy a határozott idő elteltével – a felek megállapodása szerint – a szerződés határozatlan idejűvé alakuljon, emiatt pedig vizsgálni kellett a felperesi felmondás jogszerűségét. Az alperes nem vitatta, hogy a lakáshasználat ellentételezéséként meghatározott munkaköri feladatokat nem végezte el, ezért a felmondás jogellenességére alapított védekezése – a szerződés felmondásra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával – alaptalan volt, a szerződés a felmondás alapján 2020. június 28-án megszűnt. A továbbiakban, az alperes jogcím nélküli lakáshasználatának jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság helyesen vonta le a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése és 195. § (1) bekezdése alapján, s mivel ellenkérelmében a használati díj összegét nem kifogásolta, annak mértékét is alaptalanul vitatta. Az alperes visszatartási jogra vonatkozó védekezése sem foghatott helyt, az ezzel

kapcsolatos előadás ugyanis oly mértékig hiányos volt, hogy a szakértői bizonyítás elrendeléséhez szükséges adatokat sem tartalmazta. Mindezek alapján a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú ítéletet, mind az eljárási illeték, mind a felperes javára megállapított ügyvédi munkadíj összege tekintetében egyetértve az ott kifejtettekkel, a pártfogó ügyvéd díjára vonatkozó rendelkezéssel pedig a Pp. 369. § (3) bekezdés e) pontja alapján kiegészítette az elsőfokú ítéletet.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen, annak hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását kérve az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, előadva, hogy a jogerős ítélet a régi Ptk. 434. §-ában, valamint a Lakástörvény 25. § (1)-(5) bekezdéseiben foglaltakat sérti. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a felek szerződését lakáshasználati megállapodásként kezelte, de annak jogi fogalmát és az arra irányadó jogszabályi rendelkezéseket nem határozta meg. Nézete szerint mindez azért is sérelmes, mert a másodfokú bíróság által nem alkalmazott Lakástörvény 25. § (1)-(5) bekezdése többletgaranciákat biztosít a bérlő számára, amelyeket viszont a másodfokú bíróság nem alkalmazott és a régi Ptk. 434. §-ába ütköző módon azt állapította meg, hogy a felek között nem bérleti szerződés jött létre. Utalt arra, hogy a Kúria még nem foglalt állást a bérleti szerződés, a szívdességi lakáshasználat és a másodfokú bíróság által hivatkozott lakáshasználati megállapodás elhatárolásáról, ezért is indokolt a felülvizsgálati döntés hozatala.

[8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Az alperes felülvizsgálati érvelésével szemben rámutatott, hogy a másodfokú bíróság az érdemi döntéshozatalnál figyelemmel volt a régi Ptk. és a Lakástörvény rendelkezéseire. A Pfv.III.21.414/2001. számú ügyben hozott határozatban kifejtettek alapján az a hivatkozás sem alapos, hogy a gyakorlat még nem foglalt állást a perbelihez hasonló jogi konstrukció minősítésében, a másodfokú bíróság döntése érdemben is helyes.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[10] A Kúria előjáróban rámutat, hogy a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, amelyben a Kúria a felülvizsgálati kérelem és az esetleges csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között bírálja felül a jogerős ítéletet [Pp. 423. § (1) bekezdés]. A Pp. a felek rendelkezési jogát elismerve lehetőséget ad arra, hogy a fellebbező fél – az ítélet megváltoztatására irányuló kérelem nélkül, a Pp. 380-381. §-ban foglaltak alapján – kizárólag az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérje [Pp. 371. § (2) bekezdés]. Ez a szabály a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is érvényesül.

[11] Az adott esetben felülvizsgálattal élő alperes kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását kérte, a hatályon kívül helyezést indokló eljárási szabálysértést [Pp. 380. §-381. §] azonban nem jelölt meg. A kérelemhez kötöttség az adott esetben azt jelenti, hogy amennyiben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére vezető eljárási szabálysértés nem valósult meg vagy ilyen szabálysértést a

jogorvoslattal élő meg sem jelölt, a Kúriának a Pp. 405. §-án keresztül érvényesülő Pp. 382. § értelmében az ügy érdemének érintése nélkül fenn kell tartania hatályában a jogerős ítéletet.

[12] Mivel az alperes felülvizsgálati kérelme kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását célozta, az általa előadott anyagi jogi jogszabálysértések sem voltak vizsgálhatók, ezért csupán utal arra a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem tartalmi kifejtést e tekintetben nem is tartalmazott.

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

[14] Az alperes felülvizsgálati kérelme az ismertetett indokok miatt nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperes jogi képviseletével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján, a 4/A. §-a értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a felperes kérelmére mérlegeléssel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget, míg az alperes költségmentességére tekintettel meg nem fizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése és az 50. § (1) bekezdése szerint meghatározott felülvizsgálati eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében az állam terhén marad.

A határozat elvi tartalma

Amennyiben a felülvizsgálati kérelem kizárólag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az eljáró bíróságok valamelyikének új eljárásra utasítására irányul, hatályon kívül helyezést megalapozó eljárásjogi szabálysértést azonban a fél nem jelöl meg, a jogerős ítéletet az ügy érdemének érintése nélkül hatályban kell tartani.

Budapest, 2025. június 11.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke az aláírásban akadályoztatott dr. Puskás Péter bíró helyett