

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.VII.20.352/2021/9.

A tanács tagjai: Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit a tanács elnöke

Cogoiné dr. Boros Ágnes előadó bíró

Dr. Árok Krisztián bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. Juhász Ildikó ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője: dr. Rézmovits Péter ügyvéd

(ügyvéd címe)

A per tárgya: Ingatlan kiürítése, bérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Egri Törvényszék 2.Gf.20.107/2020/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Hevesi Járásbíróság 2.G.20.258/2018/62.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000 (Kétszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint bérbeadó 2010. november 29-én bérleti szerződést kötött az alperessel mint bérlővel a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanokból a szerződés 4. számú mellékletében rögzített asztalosműhely melletti 3.608 m² területre, a 855,9 m² alapterületű asztalosműhely üzemcsarnokra, a 100 m² alapterületű kazánházra és faforgács tárolóra, a 216 m² alapterületű nyitott-fedett csarnokra és az irodaépületben lévő egy irodára és portára (a továbbiakban: bérlemény). A szerződésük II. pontja szerint a bérbeadó célja az ingatlan értékesítése vagy az értékesítéshez vezető hosszabb távú bérleti szerződés megkötése, a bérlő célja pedig az, hogy a bérlemény hosszú távra biztosítsa a tevékenysége folytatásához szükséges területet, adott esetben megszerezhesse az ingatlanok tulajdonjogát is.

[2] A bérbeadó tudta, hogy a bérlő pályázaton elnyert, támogatási szerződés alapján folyósított pénzből és saját forrásból a bérleményen pellet gyártó üzemeltetést akar létesíteni, azt üzembe helyezni, és minimum három évig üzemeltetni. A bérleti díjat 540.000 forint/hó + áfa összegben állapították meg.

[3] A bérleti szerződést 2011. október 14-én módosították és egységes szerkezetbe foglalták (I. számú bérleti szerződés): az asztalosműhely melletti bérelt területet 7.608 m²-ben határozták meg, ezen túl a korábbi szerződéstől eltérően ez a szerződés nem tartalmazta az irodaépületben lévő egy iroda és porta bérleményt. A bérlemény bérleti díját havi nettó 470.000 forintba módosították.

[4] A felek ugyanaznap, 2011. október 14-én külön bérleti szerződést kötöttek a 225 m² alapterületű irodát és szociális blokkot is tartalmazó faházra, amelyet az alperes 2011. november 1-jétől vett bérbe öt évre, havi 80 000 forint + áfa bérleti díjért, amely összeg tartalmazta a bérleménnyel kapcsolatos mindenkor közüzemi költségeket és az arra eső közös költség díját is. A bérbeadó hozzájárult, hogy a bérlő a saját költségén beruházást végezzen a bérleményben.

[5] Az alperes a 2013. február 28-án keltezett bérleti szerződéssel (II. számú bérleti szerződés) bérbe vett a felperestől öt éves időtartamra az X helyrajzi számú ingatlanból 10.700 m² szabad területet havi nettó 230.000 forint bérleti díj fizetése fejében. E szerződés IV/C. pontja tartalmazta, a bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérleményben a szerződésben meghatározott beruházásokat elvégezze. A bérlő vállalta, hogy a bérleményben jelenleg található irodaépület elbontása előtt kialakít a saját költségére, a bérbeadó részére az ingatlanon található üzemcsarnokban egy maximum 30 m² alapterületű szociális helyiségcsoportot. Az alperes beruházásában a bérelt területen megvalósult ún. inkubátorház 2016. június 23-án kapott jogerős használatbavételi engedélyét.

[6] Az alperes elmaradt a bérleti díj fizetésével, ezért a felperes a 2016. június 27-én keltezett, az alperes által 2016. július 14-én átvett levelében felszólította az alperest, hogy az I. számú bérleti szerződés alapján a 2015. július 15-étől 2016. június 15-ig keletkezett – havi 470.000 forinttal számított – 5.640.000 forint bérleti díj hátralékot fizesse meg. Az alperes a 2016. július 22-i válaszelevelében – az indokai megjelölése nélkül – közölte, hogy a követelést mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatja.

[7] A felperes a 2016. augusztus 16-i (az alperesnek 2016. szeptember 2-án kézbesített) levelében felmondta az I. számú bérleti szerződést 2016. szeptember 30-ára, és felszólította az alperest az ingatlan kiürítésére, továbbá 6.580.000 forint bérleti díj tartozás megfizetésére.

[8] Az alperes 2016. augusztus 23-án teljesített 5.640.000 forint bérleti díjat, a 2016. szeptember 9-i levelében pedig vitatta a felmondás érvényességét. A 2015. július 15-től 2016. június 15-ig esedékes számlákat kiegyenlítette, de a WH1SA 653 0357. számú számlát továbbra is vitatta azért, mert a számlában foglalt időszakban a felperes megakadályozta az ingatlanba történő bejutását.

[9] A felperes változatlanul fenntartotta korábbi álláspontját, és mivel a bérleti szerződés egységes, ezért nem látott lehetőséget arra, hogy a szerződés – az alperes felvetése szerint – a 855,9 m² alapterületű üzemcsarnok és a 100 m² területű kazánház és faforgácsoló használata nélkül maradjon fenn. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, az alperes által létesített felépítmények elbontását.

[10] A II. számú bérleti szerződés alapján 2015. június 15-től 2016. június 15-ig keletkezett 2.760.000 forint összegű bérleti díj tartozását az alperes a felperes felszólítására 2016. augusztus 15-én teljesítette, ezután ismét elmaradt a bérleti díj fizetéssel.

[11] A felperes 2016. augusztus 17-én felszólította az alperest a 2016. július 15-én, valamint a 2016. augusztus 15-én esedékes, összesen 460.000 forint bérleti díj megfizetésére. Az alperes vitatta a felperesi követelést, ezért nem fizetett. A felperes a 2016. október 12-én keltezett levelében felmondta a II. számú bérleti szerződést is 2016. november 30-ára.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[12] A felperes a többször módosított, végső formában fenntartott keresetében elsődlegesen azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy érvényesen mondta fel a bérleti szerződéseket és az

alperes bérleti díj fizetésére köteles. Arra az esetre, ha a bíróság arra a következtetésre jutna, a szerződés felmondása nem volt érvényes, kérte annak a megállapítását, hogy a határozott idő lejártával az I. számú bérleti szerződés 2016. március 31-én, a II. számú bérleti szerződés pedig 2018. március 18-án megszűnt. Vitatta azt, hogy az utóbbi szerződés az alperes szerződésszegésre alapított, 2018. április 19-én keltezett rendkívüli felmondása következtében 2018. május 31-én szűnt volna meg.

[13] Kérte az alperes kötelezését az I. számú és a II. számú bérleti szerződések tárgyát képező ingatlanok kiürítésére, az eredeti állapot helyreállítására. Az ún. I. számú bérleti szerződés alapján 2016. szeptember 1-jétől 2018. augusztus 31-ig havi 470.000 forint, 2018. szeptember 1-jétől 2020. június 10-ig havi 460.000 forint bérleti díj, a II. számú bérleti szerződés alapján 2016. december 1-jétől a felmondás időpontjáig havi 230.000 forint bérleti díj, a felmondást követő időre pedig ugyanezen összeg használatbavételi díj címén történő megfizetésére is kérte kötelezni az alperest. A késedelmi kamatok megfizetésére középátlagos időponttól kérte kötelezni az alperest.

[14] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondás érvényességét és azt is, hogy a határozott idő elteltével a bérleti szerződések megszűntek. Állította, hogy azok a per folyamatban léte alatt, az ő rendkívüli felmondása folytán szűntek meg.

[15] Érvénytelenségi kifogást is előterjesztett az I. számú bérleti szerződésre vonatkozóan, annak a VII/7. és IV/19. pontját jogellenesnek, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: a régi Ptk.) 239. §-ába ütközőnek, a IV/C/6. pontját pedig a régi Ptk. 228. § (3) bekezdésébe ütközőnek tartotta.

[16] Viszontkeresetében kérte az I. számú bérleti szerződésnek a régi Ptk. 241. §-a alapján a módosítását akként, hogy az általa, mint bérlő által fizetendő bérleti díj összege 2013. február 1-jétől 2013. május 31-ig 130.176 forint, 2013. június 1-jétől pedig 91.296 forint legyen. Kérte a felperes kötelezését elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás címén a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése, másodlagosan a régi Ptk. 424. § (1) bekezdése és 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján 17.940.672 forint után 2015. január 1-től járó késedelmi kamata megfizetésére, árleszállítás jogcímén. Kérte a felperes kötelezését a 2016. június havi bérleti díjként, árleszállítás jogcímén 230.000 forint és ennek 2016. november 10-től járó késedelmi kamata, szerződésszegéssel okozott kár megtérítése jogcímén pedig – a zárcserére tekintettel – a régi Ptk. 318. § (1) és 339. § (1) bekezdései alapján 243.860 forint és ennek 2017. szeptember 1-jétől számított késedelmi kamata megfizetésére.

Az első- és másodfokú ítélet

[17] Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét, az alperes érvénytelenségi kifogását és viszontkeresetét részben találta megalapozottnak, és ítéletében megállapította, hogy az I. számú bérleti szerződés a felperes felmondása folytán 2016. szeptember 30-ával megszűnt. Kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 2016. szeptember 1-jétől 2018. augusztus 31-ig havi 470.000 forintot, 2018. szeptember 1-jétől 2020. június 10-ig havi 460.000 forintot, 2016. szeptemberétől 2016 szeptember 30-ig bérleti díj, 2016. október 1-jétől 2020. június 10-ig használati díj jogcímén. Megállapította, 2016. szeptember 1-je és 2020. június 10-e között az alperesnek 21.093.333 forint hátraléka keletkezett, és kötelezte az

alperest ennek az összegnek, és a 2018. augusztus 20-ától járó késedelmi kamatainak megfizetésére. Kötelezte az alperest, hogy a II. számú bérleti szerződés alapján 2016 decemberétől 2018. március 31-ig bérleti díj jogcímén, 2018. április 1-jétől 2020. június 10-ig használati díj jogcímén fizessen meg a felperesnek havi 230.000 forintot. Megállapította, hogy 2016. december 2-ától 2020. június 10-ig az alperesnek 9.736.667 forint hátraléka keletkezett, és kötelezte az alperest ennek az összegnek és a 2018. szeptember 5-től a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának a felperes részére történő megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[18] Megállapította, hogy a 2010. november 29-én megkötött és 2011. október 14-én módosított bérleti szerződés VII/7. pontjának az a szövegrésze, amely szerint (a bérlő a bérbeadó kérésére) „köteles a föld feletti felépítményeket felbontani” érvénytelen. Ezt meghaladóan az érvénytelenségi kifogást elutasította.

[19] Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 218.440 forintot és annak 2017. szeptember 1-jétől járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

[20] A felperes felmondását érvényesnek találta, ami 2016. szeptember 30-ával megszüntette az I. számú bérleti szerződést, az alperes rendkívüli felmondását pedig érvénytelennek ítélte. Megállapította, hogy a II. számú bérleti szerződésnek a felperes általi felmondása nem érvényes. A felperesnek az alperes bérleti díj fizetési kötelezettsége megállapítására irányuló keresetét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-a szerinti feltételek hiányában elutasította, továbbá elutasította az alperes érvénytelenségi kifogását is.

[21] Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részét részben megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 30.830.000 forintot és ezen összeg után 2018. szeptember 5-től a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatot, továbbá 21.093.333 forint tőke után 2018. augusztus 20-ától 2018. szeptember 4-ig évi 1,8% késedelmi kamatot.

[22] Az alperes viszontkeresetét elutasította, és kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 300.000 forint másodfokú perköltséget, valamint – leletezés terhe mellett 8 napon belül – 672.872 forint viszontkereseti és 781.654 forint fellebbezési eljárási illetéket.

[23] A jogerős ítélet indokolásában rögzítette, hogy az alperes fellebbezése nem érintette az elsőfokú ítéletnek

- az alperest az ingatlan kiürítésére és az alperes által emelt építmény lebontására kötelezése iránti keresetet elutasító rendelkezését,

- az alperesnek 218.440 forint zárcsere költség, valamint az ehhez kapcsolódó közjegyzői díj megfizetésére kötelezése iránti keresetet elutasító rendelkezését,

· az I. számú bérleti szerződés felperes általi felmondása érvényességét megállapító rendelkezését,

· a II. számú bérleti szerződés felperes általi felmondása és az I. számú szerződésnek az alperes részéről 2018. április 19-én történt felmondása érvénytelenségét megállapító rendelkezését.

[24] Bár az alperes számos fellebbezési hivatkozását alaposnak találta, a fizetési kötelezettséget illetően mégsem vezetett eredményre a fellebbezés.

[25] A másodfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok köréből L.B. igazságügyi szakértő szakvéleményét és a „Válasz az alperes észrevételeire” elnevezésű beadványát, az alperesnek az új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát pedig azért találta alaptalannak, mert a másodfokú eljárásban kizárólag jogkérdésben kellett döntenie.

[26] A másodfokú bíróság is alaptalannak találta az alperesnek az árleszállítás miatti bérleti díj túlfizetés visszakövetelése iránti viszontkeresetét. A szerződés visszamenőleges, bírói módosítására a felperes jogszerű felmondása következtében megszűnt szerződés esetén nem kerülhetett sor, ezért azt sem lehetett megállapítani, hogy a bérleti díj alacsonyabb összegben történő utólagos megállapítása a felperesnél jogalap nélküli gazdagodás eredményezett. Alaptalannak találta a bérbeadó kellékszavatosságára – a bérlő kizárólagos használata biztosításának elmaradására – alapított alperesi igényt is, mivel az alperes a fizetési felszólítást megelőzően soha nem jelezte a felperesnek, hogy kifogása van a bérlemény bármely részének a használatával kapcsolatban, és ez az alperesi igény egyébként is nem a kellékszavatosság, hanem a jogszatosság körében érvényesíthető a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 8. § (1) és (3) bekezdései és a régi Ptk. 424. (1) és (2) bekezdései szerint. A másodfokú bíróság a perbeli bizonyítékok értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy az alperes engedélyezte a felperes számára a bérlemény használatát. Ellenkező esetben az alperesnek a régi Ptk. 369. § (2) és 370. § (1) bekezdése szerint fel kellett volna hívnia a felperest határidő tűzésével az akadály elhárítására, ilyen azonban nem történt. Az alperesnek már nem állt fenn a birtokláshoz való joga akkor, amikor előterjesztette ezt az igényét, ezért – az elsőfokú bíróságtól eltérő indokokkal – a másodfokú bíróság sem találta alaposnak ezt az alperesi igényt, az e körben előterjesztett alperesi bizonyítási indítványokat pedig alaptalannak találta.

[27] A másodfokú bíróság nem értett egyet az alperessel abban, hogy a nyitott-fedett csarnok bérleti szerződése ellehetetlenült annak lebontásával. A perbeli tanúvallomások azt igazolták, hogy a felek közös akarata volt a csarnok lebontása, azt az alperes tudomásul vette. Ezzel kapcsolatban bérleti díj leszállítási igényt csak 2018-ban terjesztett elő, ekkor azonban a felperes felmondása alapján a bérleti szerződés már megszűnt, a felperes nem tartozott szavatossággal az alperes felé.

[28] Megállapította, hogy a bérleti szerződésben megjelölt területrészeket a felek jogilag oszthatatlan szolgáltatásként jelölték meg. Ebből következően – a GK 65. számú állásfoglalás és a régi Ptk. 285. §-a értelmében – a bérleményrész régi Ptk. 317. § (1) bekezdése szerinti visszaadásával sem volt lehetséges a részletekben való teljesítés.

[29] Az alperes jogcím nélküli használata megállapításához elegendő volt az a tény, hogy az alperes nem adta vissza azt a felperes részére: bár maga is felhagyott a birtoklással, a felperes azonban nem rendelkezhetett a területrészekkel. A másodfokú bíróság álláspontja szerint is az alperes a bérleti szerződés felmondását követő időre a teljes bérleti díjnak megfelelő összegű havi használati díjat köteles fizetni a felperesnek.

[30] Alaptalannak találta az alperes érvénytelenségi kifogásával kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezés elleni fellebbezést: az alperes érvénytelenségi kifogásként és nem a viszontkeresetében hivatkozott az I. számú bérleti szerződés VII/7. pontjának érvénytelenségére. Az elsőfokú bíróság a kifogásnak helyt adott, és ennek következtében – helyesen – elutasította a felperesnek az építmények lebontására irányuló kérelmét. E szerződéses pont érvénytelenségének megállapításával, illetve a további szerződéses rendelkezések érvénytelenségének a megállapítására irányuló alperesi kifogás elutasításával azonban az elsőfokú bíróság megsértette a régi Pp. 215.§-t, ezért a másodfokú bíróság hivatalból mellőzte az elsőfokú ítélet rendelkező részéből ezeket a rendelkezéseket.

[31] A II. számú bérleti szerződéssel összefüggésben a másodfokú bíróság is egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesnek joga volt a határozott idő letelte előtti 30 nappal korábban azt közölni az alperessel, nem kívánja azt, hogy a bérleti szerződés határozatlan időtartamú legyen. A felperes azonban a szerződésben meghatározott határidőben ilyen nyilatkozatot nem tett.

[32] Mivel a II. számú bérleti szerződés jelenleg is hatályban van, az alperes a bérleményt használja, ezért bérleti díjat köteles fizetni. Az elsőfokú bíróság által meghatározott havi 230.000 forint összegre a felperes nem használati díj, hanem bérleti díj jogcímén jogosult (összesen 9.736.667 forint).

[33] A 2016. június havi 230.000 forint bérleti díj visszakövetelése iránti viszontkeresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a másodfokú bíróság is jogszerűnek találta: a perbeli tanúvallomások nem igazolták azt, hogy 2016 júniusában az alperes nem tudta használni a bérleményt.

[34] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a régi Pp. 3. § (1) bekezdését és 123. §-át sértő rendelkezéseit mellőzte és helyette újra szövegezte az elsőfokú ítélet rendelkező részét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[35] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítéletnek a marasztalásáról, a viszontkeresete elutasításáról és a perköltség viseléséről szóló rendelkezései hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének az akként történő megváltoztatását kérte, hogy a Kúria a felperes teljes – 30.830.000 forint és kamatai megfizetése iránti – keresetét utasítsa el, és a viszontkeresetének helyt adva a régi Ptk. 241. §-a alkalmazásával módosítsa az I. számú szerződést akként, hogy az alperes mint bérlő által a felperes mint bérbeadó részére fizetendő bérleti díj 2013. február 1-jétől 2013. május 31-ig

havi 130.176 forint, 2013. június 1-jétől pedig havi 91.296 forint legyen. Kötelezze a felperest elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás jogcímén a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján, másodlagosan a régi Ptk. 424. § (1) és (2) bekezdése, továbbá a 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján, árleszállítás jogcímén 17.940.672 forint és ennek 2015. január 1-jétől járó késedelmi kamata, valamint a perköltsége megfizetésére.

[36] Másodlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre kiterjedően történő hatályon kívül helyezését és a per új, elsőfokú tárgyalására és új határozat hozatalára utasítását kérte, a felperesnek a felülvizsgálati eljárási költségekben való marasztalása mellett.

[37] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 3. § (2), 23. § (1), 206. § (1), 221. § (1), 213. § (1) bekezdését, 239. §-át, 252. § (2), 253. § (3) bekezdését, a régi Ptk. 137. § (2), 195. §-át, 241. §-át, 361. § (1), 424. § (1) bekezdését, 306. § (1) bekezdés b) pontját, 308/C. §-át.

[38] A felülvizsgálati kérelme indokaként kifejtette, hogy a viszontkeresete szerinti árleszállításon alapuló követelése a felperes bérleti és használati díj iránti keresetével szemben szavatossági kifogásnak minősül. A másodfokú bíróság a régi Pp. 221. § (1) bekezdését sértette azzal, hogy az elsőfokú ítéletnek az őt összesen 30.830.000 forint és kamatai megfizetésére kötelező rendelkezését helybenhagyta. Álláspontja szerint a döntését nem indokolta meg, a jogerős ítélet a bérleti (használati) díjjal kapcsolatban csupán a viszontkereset elutasítása vonatkozásában tartalmazott indokolást (másodfokú ítélet [155]-[217] bekezdése).

[39] Előadta, hogy a viszontkeresetét a perben azt megelőzően terjesztette elő, hogy a felperes kiterjesztette a keresetét a bérleti (használati díj) megfizetése iránti követelésre. A régi Ptk. 421. § (1) és 306. § (1) bekezdései alapján előterjesztett árleszállítás követelése a felperes bérleti (használati) díj iránti keresete vonatkozásában a régi Ptk. 308/C. § szerinti szavatossági kifogásnak minősül, amelyet a másodfokú bíróság alaptalannak talált.

[40] Téves, iratellenes, nyilvánvalóan a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul a másodfokú bíróságnak a jogszavatosságra vonatkozó megállapítása: a kazánház és az asztalosműhely felperes részére történő visszaadását (2016. november 9-ét) megelőzően rajta kívül senkinek sem volt semmilyen joga a bérlemény ezen részei használatára. Ezek a területrészek a rajta kívüli személyek birtoklásának ténye miatt nem voltak alkalmasak a szerződésszerű, az általa történő kizárólagos használatra. A perbeli bérbeadói szavatosságra nem alkalmazható a régi Ptk. 369. § és 370. §-a, mivel nem létezett a szerződésszegő használatot akadályozó jog. Ennek hiányában pedig a kellékszavatosságra vonatkozó, a régi Ptk. 424. § (1) és 306. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

[41] Azt is sérelmezte, a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a szavatossági jogait a felperes keresetével szemben kifogásként érvényesítette, ebben az esetben pedig nem érvényesül a szavatossági jogok régi Ptk.-ban meghatározott sorrendje (utalt a régi Ptk. Nagykommentárban írtakra, a BH 1996.29. számú eseti döntésre és a 2/2012. számú PJE határozatra). A másodfokú bíróság ezért tévedett, amikor azt állapította meg, hogy nem áll fenn az árleszállítás iránti igényének mint szavatossági kifogásnak a jogalapja.

[42] Fenntartotta azt a véleményét, hogy a perbeli szolgáltatás fizikailag és jogilag is osztható volt. Mivel az I. számú bérleti szerződés nem utalt a szolgáltatás jogi oszthatatlanságára, ezért azt az ügy összes körülményei alapján lehetett csak megítélni (BH 2016.276.).

[43] A jogerős ítélet e körben iratellenesen tartalmazza azt, hogy az ő vételi jogát a teljes bérleményre alapították a felek: a valóságban az a felperes tulajdonában lévő – az egyesítést követően a helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett – 23.108 m² alapterületű, három teljes ingatlanra együttesen került kikötésre [a bérleti szerződés 8. 2. 3) bekezdés]. Ezen az ingatlanon belül bérelte a bérleti szerződés tárgyát képező helyiségeket. Önmagában a vételi jog meghatározásából ezért semmilyen módon nem következik a bérlemény jogi oszthatatlansága.

[44] Nem állnak fenn a perbeli esetben a jogi oszthatatlanságnak a GK 65. számú állásfoglalásában írt feltételei sem, hiszen

- a 216 m² nyitott-fedett épület 2013-ban bontásra került, ezt követően már nem is létezett a bérleti szerződésben meghatározott tartalommal, illetve

- a perbeli adatok igazolják, hogy a 855,9 m² alapterületű asztalosműhelyt a bérleti szerződés fennállása alatt és azt követően maga felperes is használta, illetve annak használatát más bérlői részére is megengedte. Valójában a felek ráutaló magatartással módosították az eredeti bérleti szerződés tartalmát a bérlemény egyes részeit illetően, azaz a használat tartalma jogilag megosztásra került. Ezeket a változásokat követően a bérleti szerződés tartalma már nem volt ugyanaz, mint ami a szerződés megkötésekor, vagyis a perbeli jogvita elbírálásánál már nem az eredeti tartalmú bérleti szerződés rendelkezéseit kellett alkalmazni.

[45] A jogi oszthatatlanság azért sem áll fenn, mert a 2016. november 9-i levelében – a szerződés felperes általi felmondását követően – visszaadta a felperesnek az asztalosműhely és a kazánház birtoklásához fűződő jogot. Azt a másodfokú bíróság is megállapította, hogy az asztalosműhelyt a felperes önállóan is tudta használni, vagy hasznosítani.

[46] Ezekhez a bérleményekhez képest eltérő a jogi helyzete az általa megépített pelletüzem alatti, és az épület használatához szükséges földterületnek. Az épületek a bérleti szerződés VII. és IV.C.19. pontjai szerint a bérlő tulajdonát képezik, az alattuk lévő földterület visszaadása fizikailag lehetetlen, ezért fogalmilag is kizárt. Neki a régi Ptk. 137. § (2) bekezdésének második fordulata szerint használati joga van arra vonatkozóan. A jogerős ítélet ezért sérti a régi Ptk. 137. § (2) bekezdését is. Az a tény, hogy a bérlemény egyes részeinek birtoka visszaadható, míg mások nem, kizárta teszi a bérlemény jogi oszthatatlanságát.

[47] Utalt az elsőfokú ítéletnek az egyik fél által sem vitatott arra a megállapítására, amely szerint a felperes a helyrajzi számú ingatlanból 2018. június 19-én eladott az általa bérelt területből 150 m²-t, erre tekintettel 2018 szeptemberétől havi 10.000 forinttal csökkentette a pelletüzem bérleti díját. Ez a tény is egyértelműen cáfolja a bérleti szerződés jogi oszthatatlanságát, jelzi, hogy a felperes sem tekintette azt annak.

[48] Hangsúlyozta azt, a perben nem vitatott tény, hogy neki soha nem volt kulcsa az asztalosműhelyhez és a kazánházhoz, nem voltak ezek a bérlemények a fizikai hatalmában, az oda való bejutása átmeneti, alkalmoszerű volt, ami kizárta azt, hogy szó lehessen „birtoklással való felhagyásról”.

[49] A jogerős ítélet iratellenesen tartalmazza azt is, hogy a bérlemény 4 része egységesen szolgálta a pelletüzem megépítését. A bérleti szerződés ilyet nem tartalmaz, és az egyéb perbeli bizonyítékokból sem következik ez, sőt a pelletüzem pályázati dokumentációja éppen ennek az ellenkezőjét támasztja alá. Egyedül L.B. szakvéleménye tartalmazta azt, hogy neki a bérlemény valamennyi részére szüksége volt a pelletüzemmel kapcsolatos beruházása miatt, a szakvéleményt azonban a másodfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok közül.

[50] A másodfokú bíróság is arra a következtetésre jutott, hogy a felek a bérlemény 4 része közül három tekintetében ráutaló magatartással módosították a szerződést, ezért ezt követően, erre tekintettel sem lehet szó a szerződés megkötésekor fennálló egységes szolgáltatásról. A másodfokú bíróságnak ez az ellentmondásos indokolása sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, valamint a régi Ptk. 421. § (1) és 306. § (1), 308. §-át, és ellentétes azzal a következetes bírói gyakorlattal is, amely szerint használati díj a tényleges használat után jár.

[51] A másodfokú bíróságnak téves az a viszontkereset elutasítása körében tett megállapítása is, hogy a már megszűnt bérleti szerződés utólag nem módosítható. Az I. számú bérleti szerződés megszűnését követően ugyanis fennmaradt a felek között a használati jogviszony, amelyre – a jogerős ítélet [206] bekezdése szerint is – a bérleti szerződés VII/8. pontja értelmében a bérleti szerződés rendelkezéseit kellett alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy a bíróság általi szerződésmódosítás feltételei megállapíthatóak: a felek között tartós jogviszony áll fenn, amelyben a szerződéskötést követően változás történt, és a változás következtében a szerződés teljesítése sérti az ő lényeges, jogos érdekét.

[52] Abban az esetben, ha a Kúria álláspontja szerint a viszontkeresetben megjelölt időponttól, 2013. május 31-étől nem kérhető a szerződésmódosítás, úgy annak 2016. november 9-től (a vonatkozó területrészek visszaadásáról értesítő levél időpontjától), de legkésőbb a viszontkereset előterjesztésétől – 2018. január 18-tól – kezdődően van helye.

[53] A jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 361. § (1) bekezdését is, mivel azt a másodfokú bíróság is elfogadta, hogy a szerződésnek a bérleti díj tekintetében utaló magatartással való módosítása esetén a túlfizetett bérleti díjak összegének a visszakövetelésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén jogosult. A kért szerződésmódosítás következtében pedig a fizetési kötelezettsége nem áll fenn a jogerős ítéletben megjelölt összegben.

[54] A másodfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértéseként [a régi Pp. 213. § (1), 253. § (3) bekezdését sértőként] jelölte meg azt, hogy az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részeként határozta meg a zárcseréből eredő 218.400 forint összegű marasztaláshoz kapcsolódó közjegyzői díj iránti alperesi igényt elutasító, valamint az I. számú bérleti szerződés felmondásának érvényességét megállapító rendelkezést. A fellebbezésében ugyanis kérte az

elsőfokú ítéletnek az I. számú bérleti szerződés felperes felmondása folytán 2016. szeptember 30-ával történő megszűnését megállapító, valamint a viszontkeresetét a megítélt részt meghaladóan elutasító része megváltoztatását, a felperes valamennyi kereseti kérelmének az elutasítását és a felperesnek valamennyi viszontkereseti kérelme szerinti marasztalását.

[55] Abban az esetben, ha a Kúria álláspontja szerint is a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre kiterjedően is hatályon kívül kell helyezni, akkor – álláspontja szerint – a per újabb elsőfokú tárgyalására a régi Pp. 23. § (1) bekezdése szerint az Egri Törvényszéknek van hatásköre és illetékessége. A pertárgyérték ugyanis a 30.000.000 forintot meghaladja [rég Pp. 21. § (1) bekezdés]. Hivatkozott az elsőfokú eljárásban, 2019. április 23-án előterjesztett hatásköri kifogására, amelyet azt követően nyújtott be, hogy a felperes 2019. március 11-én, illetve 26-án 50.980.000 forintra felemelte a keresetét. Az elsőfokú bíróság azonban a 11. sorszámú végzésével elutasította a hatásköri kifogását és az áttétel iránti kérelmét a régi Pp. 28. §-ára hivatkozva, pedig ő a felperes felemelt kereseti követelésével összefüggésben érdemi ellenkérelmet akkor még nem nyújtott be. Utalt arra, hogy ezt a 2019. december 11-i kizárási indítványában is sérelmezte. Álláspontja szerint a hatásköri kifogása figyelmen kívül hagyása olyan, az ügy érdemi elbírálására kiható súlyos eljárási szabálysértés, amelyre tekintettel a másodfokú bíróságnak a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül kellett volna helyeznie.

[56] Az eljárás megismétlése esetére fenntartotta a szakértő kirendelése iránti indítványát a bérleti díjnak a bérlemény egyes részei közötti megoszlása vonatkozásában, és kérte, hogy a Kúria az új eljárásra vonatkozó iránymutatásában írja elő új szakértő kirendelését.

[57] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet helybenhagyását és az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült eljárási költsége megfizetésére kötelezését kérte.

[58] Helytállónak tartotta a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a 2016. szeptember 30-án megszűnt bérleti szerződés módosítására nincs jogi lehetőség, azon túl, hogy a bérleti díj leszállításának sem volt valós indoka. A másodfokú bíróság a perbeli bizonyítékok helyes mérlegelésével állapította meg azt is, hogy az alperes engedélyezte neki a bérlemény minimális részének a használatát, azt nem sérelmezte a szerződés fennállása alatt, ezért a felperes nem gazdagodott jogalap nélkül az alperes terhére. Az a tény pedig, hogy az alperes a bérelt ingatlan egy részét önszántából nem használta, nem lehet a bérleti díjat csökkentő tényező. Előadta, hogy az alperes mind a mai napig nem fizet bérleti díjat sem a jogerős ítéletben megállapított, sem az általa megjelölt, leszállított összegben.

[59] Fenntartotta a bérleti szerződésben meghatározott szolgáltatás oszthatatlanságára vonatkozó álláspontját.

A Kúria döntése és jogi indokai

[60] A Kúria a régi Pp. 270. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a régi Pp. 272. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések tekintetében vizsgálja felül.

[61] Bár az alperes a másodlagosan előterjesztett felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre kiterjedően történő hatályon kívül helyezését a másodfokú bíróság régi Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti eljárási szabálysértésére hivatkozva, a Kúria azonban először ezt a felülvizsgálati kérelmet vizsgálta meg, mivel ennek elbírálásától függött az, hogy a jogerős ítélet érdemben felülbíráható-e.

[62] Az alperes a másodfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértésének tartotta a hatásköri kifogásának a figyelmen kívül hagyását.

[63] Az alperes hatásköri kifogása tárgyában a Kúria a következőkre mutat rá:

[64] A felperes először a 2018. szeptember 19-én tartott tárgyaláson (2.G.20.297/2017/29. számú jegyzőkönyv 2. oldal) jelentette be a keresete módosítását, amely szerint az alperes kötelezését elsődlegesen a 30.000.000 forint értékben megjelölt, a felépítmény alatti földterület megvásárlására, másodlagosan az eredeti állapot helyreállítására kérte. Az eljárás szünetelését követően a 2.G.20.258/2018. számon folytatott perben az 5. sorszámú (2019. február 28-án érkezett) beadványában pontosította és felemelte a keresetét – azt kiterjesztette a használati díj követelésre is –, amely folytán a pertárgyérték 50.980.000 forintra emelkedett. Arra helytállóan hivatkozott az alperes, hogy az ezt követően benyújtott, 10. sorszámú beadványában előadott hatásköri kifogását és az eljárás megszüntetése iránti kérelmét az elsőfokú bíróság a régi Pp. 28. §-ára hivatkozva tévesen utasította el. A pertárgyérték felemelése folytán ugyanis az alperes előtt ismételtelen megnyílt az azzal szembeni alaki védekezés lehetősége, és mivel a megváltoztatott keresettel összefüggésben még nem terjesztett elő érdemi védekezést, ezért jogszerűtlenül, a régi Pp. 27. § (2) bekezdését figyelmen kívül hagyva hozta meg az elsőfokú bíróság az alperes hatásköri kifogását elutasító végzését. Az elsőfokú bíróságnak ez a végzése a régi Pp. 162. § (1) bekezdése szerint külön fellebbezéssel nem, és az ügyet befejező határozat ellen irányuló fellebbezésben is csak akkor támadható, ha a bíróság a pert a régi Pp. 158. §-a szerint hivatalból figyelembe veendő valamely ok ellenére sem szüntette meg. Az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében nem sérelmezte, nem jelölte meg az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseként a hatásköri kifogása törvénysértő elutasítását. A pertárgyértéktől függő hatáskör hiánya az alperes érdemi ellenkérelmének az előterjesztését követően pedig már nem vehető figyelembe (rég Pp. 28. §). Azt, hogy az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében ezt már nem sérelmezte, a másodfokú bíróság alappal tekintette úgy, hogy az alperes elfogadta, hogy a járásbíróság döntött első fokon a perben. A másodfokú bíróság ezért nem sértett eljárási szabályt azzal, hogy hivatalból nem észlelte az elsőfokú bíróság hatáskörének a hiányát. Az alperes pedig a felülvizsgálati kérelmében erre hivatkozva nem kérhette alappal a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre kiterjedő hatállyal történő hatályon kívül helyezését.

[65] A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése iránti felülvizsgálati kérelem alaptalansága miatt indokolatlan volt az alperesnek a megismételt elsőfokú eljárásra az Egri Törvényszék utasítása iránti kérelme is.

[66] Az alperes a másodfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértéseként [a régi Pp. 213. § (1) és 253. § (3) bekezdésébe ütközéseként] arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részeként jelölte meg a zárcseréből eredő 218.400 forint összegű marasztaláshoz kapcsolódó közjegyzői díj iránti alperesi igényt elutasító, valamint az I. számú bérleti szerződés felmondásának érvényességét megállapító rendelkezését.

[67] A felülvizsgálati kérelemben többek között elő kell adni a jogszabálysértést, a megsértett jogszabály megjelölése mellett azt, hogy a fél a jogerős határozat megváltoztatását milyen okból kívánja és a Kúria döntésére irányuló határozott kérelmet. A zárcserével kapcsolatos közjegyzői tanúsítvány készítésének 25.420 Ft-os költsége vonatkozásában az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte eljárási szabálysértésre hivatkozva. Ugyanakkor már a fellebbezésében sem indokolta meg az elsőfokú bíróság ítéletének e részben történő megváltoztatásának kérését, holott az elsőfokú bíróság ezt a követelését perköltségként érvényesíthető követelésnek minősítette, ennek az ítéleti rendelkezésnek a vitatása indokát nem tette a fellebbezési eljárás tárgyává, utóbb, a felülvizsgálati kérelemben alappal ezért már nem támadhatta emiatt a jogerős ítéletet.

[68] Arra alappal hivatkozott az alperes, hogy a másodfokú bíróság a jogerős ítélet [149] bekezdésében tévesen határozta meg az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott más rendelkezését is. Az alperes a 63. sorszámú fellebbezésében ugyanis kérte az elsőfokú ítéletnek az I. számú szerződés felperesi felmondása következtében 2016. szeptember 30-án történt megszűnését megállapító rendelkezése megváltoztatását is.

[69] Az I. számú bérleti szerződés megszűnésének a megállapítását azonban csupán arra hivatkozva támadta a fellebbezésében, hogy álláspontja szerint a megállapítás iránti kereset előterjesztése a régi Pp. 123. §-ába ütközött, mivel a felperes erre a jogi tényre alapítva marasztalási keresetet is előterjesztett.

[70] A másodfokú bíróság a jogerős ítélete [149] bekezdésében ugyan az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részeként jelölte meg ezt a megállapítást, azonban az elsőfokú bíróságnak az eljárási szabálysértését orvosolta azáltal, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező részében szereplő megállapítást mellőzte. Kötelezte az alperest a felperes kereseti kérelme szerint, és az indokolás [158] bekezdésében – az elsőfokú ítélet e részének érdemi felülvizsgálatával – azt is kimondta, hogy helytállónak találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, amely szerint a szerződés felperes általi felmondása jogszerű volt, erre tekintettel az I. számú bérleti szerződés 2016. szeptember 30-án megszűnt. A régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint pedig, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet annak indokai alapján hagyja helyben – és ez értelemszerűen alkalmazandó arra az esetre is, ha a kereseti kérelem egy részéről való döntésről van szó –, akkor elég erre a körülményre utalnia. A másodfokú bíróság ezért nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben jelzett eljárási szabályokat azzal, hogy az elsőfokú ítélet nem fellebbezett rendelkezéseként jelölte meg az I. számú szerződés felperes általi felmondása következtében történő megszűnésének a megállapítását, mivel valójában mégis elbírálta ezt az alperesi kérelmet is.

[71] Az alperes a másodfokú bíróság eljárási szabálysértéseként hivatkozott arra is, hogy az őt 30.830.000 forint és késedelmi kamatai megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés

helybenhagyása körében nem tett eleget a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségének.

[72] Az indokolási kötelezettség megsértése akkor minősül lényeges eljárási szabálysértésnek, ha a jogerős ítélet nem állapít meg tényállást, és nem tartalmaz jogi indokolást. A régi Pp. 254. § (3) bekezdése ugyanakkor nem kívánja meg a jogi indokok részletesebb kifejtését akkor, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet – vagy annak egy, az egyes kereseti kérelmekről döntő részét – az indokai alapján hagyja helyben. Ekkor elegendő erre a körülményre utalni.

[73] A másodfokú bíróság az ítéletében részletezte, hogy miért nem tartja megalapozottnak az alperesnek a szerződés módosítására és a bérleti díj leszállítására vonatkozó kérelmeit, emiatt ítélte alaposnak a felperesnek a szerződésen alapuló bérleti és használati díj iránti igényét. Hangsúlyozza a Kúria, hogy maga az alperes a 63. sorszámú fellebbezése 15. oldalán, a 2.3. pontban csak annyiban vitatta a felperes használati díj iránti keresetét, hogy azt a viszontkeresetében foglaltak megalapozatlanná teszik, ezért nem sértett eljárási szabályt a másodfokú bíróság, amikor külön a viszontkereset elutasításának indokain túl nem részletezte a kereset alaposságának az érveit, különös tekintettel a II. számú hatályos bérleti szerződésben kikötött bérleti díjra, amellyel szemben nem volt az alperesnek sem módosítási, sem árleszállítási igénye. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes a kereset előterjesztését követően is fenntartotta a viszontkereseti kérelmét, a keresetnek való helytadás tekintetében részletesebb indokolást nem kíván.

[74] Az alperes az elsődleges felülvizsgálati kérelmében sérelmezte a szavatossági kifogásként előterjesztett viszontkeresete elutasítását, annak indokait.

[75] A Kúria azonban egyetért a jogerős ítélet [166] bekezdésében írtakkal, amely szerint az alperesnek az asztalosüzem és a kazánház kizárólagos használata hiányával kapcsolatos hivatkozásai nem a kellék-, hanem a jogszavatosságra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján bírálандók el. A régi Ptk. 421. § (2) bekezdése arra az esetre is az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályok alkalmazását írja elő, amikor a bérbeadó azért szavatol, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. A kazánházat és az asztalosüzemet nem vitásan a felperes és a felperes más bérlői is használták, vagyis az alperesnek a bérleti szerződésben biztosított használatát korlátozták: a felperes a jogerős ítélet [175] bekezdésében írt megállapodás alapján, a felperes más bérlői a felperes engedélyével, mindkét fél tudtával (ez igazolja pl. B.T. bérlőnek a 2.G.20.297/2017/22. számú jegyzőkönyv 15. oldalán rögzített tanúvallomása). Az alperes kizárólagos birtoklását nem az akadályozta meg, hogy a bérlemény fizikailag nem volt alkalmas a szerződésszerű használatra, vagy nem felelt meg a szerződésben meghatározott paramétereknek (ez tartozna a kellékszavatosság körébe), hanem a bérlemény használatában harmadik személy joga (használati joga) korlátozta őt. A régi Ptk. 421. § (2) bekezdése szerint pedig a jogszavatossági igények érvényesítésére a régi Ptk. 369. § (1)-(4) bekezdéseit kell alkalmazni. Az alperes a régi Ptk. 369. § (2) bekezdése szerint ezért köteles lett volna felhívni a felperest megfelelő határidő tűzésével a bérleti jog kizárólagos gyakorlása akadályának az elhárítására, a felhívás eredménytelensége esetén pedig elállhatott volna a szerződéstől és kártérítést követelhetett volna.

[76] A jogerős ítélet a díjleszállítás iránti viszontkereset elutasítását azzal is indokolta, hogy az alperes nem tartotta be a szavatossági jogok érvényesítésének a Ptk.-ban meghatározott sorrendjét. Bár az 1/2012. (VI.21.) PK vélemény 6. pontja úgy rendelkezik, hogy az egyes szavatossági jogok érvényesítésének feltételeire, a szavatossági jogok sorrendjére vonatkozó szabályokat akkor is alkalmazni kell, ha a jogosult kifogás útján érvényesíti szavatossági jogait, a PK véleménynek az ehhez a pontjához írt magyarázat azonban már nem kívánja meg a szavatossági jogok törvényben meghatározott sorrendjének a szigorú betartását. Az alperes ezért a Kúria álláspontja szerint elvileg érvényesíthette volna a felperes keresetével szemben, szavatossági kifogásként az árleszállítás (bérleti díj leszállítás) iránti igényét, de mivel a szavatossági igénye jogszavatosságnak minősül, ehhez a régi Ptk. 369. § (1) és (2) bekezdései szerinti jogaival kellett volna élnie. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a jogerős ítélet [175] bekezdésében foglalt megállapítás szerint a felperes részére a használatot az alperes engedélyezte. Ez a megállapítása a másodfokú ítéletnek nem okszerűtlen, vagy iratellenes, emiatt annak a felülvizsgálati eljárásban a felülmérlegelésére nem volt mód (a Kúria Pfv.21.474/2011/10. számú határozata, közzétéve: BH 2013.119.II.). Ezt az is alátámasztja, hogy az alperes annak ellenére, hogy – állítása szerint – 2013-tól nem tudta használni kizárólagosan a bérleményt, mégis 3 éven át fizette a díjat, és azt azalatt nem sérelmezte.

[77] Arra alappal hivatkozott az alperes, hogy a felperes felmondását megelőzően a 2016. július 28-án, 2016. szeptember 9-én keltezett leveleiben mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta a felperes fizetési felszólításában megjelölt fizetési kötelezettségét, arra hivatkozva, hogy a felperes nem tette lehetővé, korlátozta a bérlemény használatát, ám ezekben a levelekben konkrétan megfogalmazott jogszavatossági igényt nem terjesztett elő.

[78] A másodfokú bíróság az I. számú szerződés és a perbeli adatok (köztük a tanúvallomások) mérlegelésével jutott arra az álláspontra, hogy a szerződésben meghatározott szolgáltatást a felek jogilag oszthatatlannak tekintették. Ezt a felek szerződéskötéskor fennállt akarata alapján kellett vizsgálni, akkor pedig nem vitásan a pelletüzem felépítésének idejére az alperesnek szüksége volt az asztalosműhelyre, a faházra és a kazánházra is, azokat a bérlemény egyéb részeivel együtt, egy egységet képezve, egy összegben meghatározott bérleti díj fejében vette bérbe. Az, hogy utóbb, a pelletüzem felépítését követően már nem volt szüksége az asztalosműhelyben található szociális blokk használatára, illetve, hogy az alperes által készíttetett építési műszaki leírásban szerepelt a nyitott-fedett csarnok elbontása, és ez meg is történt, nem hatott ki a díjfizetési kötelezettségre. A jogerős ítélet [192] bekezdésben szereplő az a megállapítás, hogy a csarnok elbontása közös akarat volt, nem jelenti a jogi oszthatatlanság megszűnését. A 2012. szeptember 7-i építészeti műszaki leírásban szerepel, hogy a tervezett épület érinti a telken meglévő irodaépületet, valamint a dél-nyugati telek határon lévő fedett-nyitott géptárolót is, mindkét épület bontásra kerül (2.G.20.297/2017/9/F/1. melléklet) és a 11. sorszámú jegyzőkönyv I. számú mellékletén is bontandóként tüntették fel. Utóbb azonban e tekintetben nem módosították a szerződést a csarnok alatti területre sem. A jogerős ítéletben megállapított tényállás felülmérlegelésére pedig a felülvizsgálati eljárás keretében a Kúriának csak akkor lenne lehetősége, ha a másodfokú bíróság mérlegelése kirívóan okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes lenne, ha álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehetne jutni (a Kúria Pfv.21.474/2011/10. számú határozata, közzétéve: BH 2013.119.II.). Ilyen, a felülmérlegelésre alapot adó körülményt a Kúria nem észlelt, ezért elfogadta a tényállás részeként, hogy ez a felek közös akarata volt.

[79] A jogi oszthatatlanság miatt az alperes nem adhatta vissza a bérelt terület egy részét, ezért alaptalan az árleszállítás iránti kérelme, a területvisszaadás nem szerződésszerű (a 7. pontjának megfelelő) felajánlását pedig a felperes nem volt köteles elfogadni, és nem volt köteles a szerződést sem módosítani, mert erre csak kölcsönös akarattal, írásban kerülhetett volna sor. Helyesen értékelte a másodfokú bíróság azt is, hogy az alperes ellenezte a felperes ideiglenes intézkedés iránti kérelmeinek teljesítését. Nem cáfolja a jogi oszthatatlanságot az sem, hogy a felperes az alperes bérleményét is érintő területre vonatkozóan B.Z. részére eladott egy csekély mértékű területet, mivel arra a bérleti szerződés megszűnése után került sor és a felperes a használati díj összegét emiatt csökkentette is.

[80] Az alperes által hivatkozott régi Ptk. 195. §-át sem sértette meg a másodfokú bíróság az alperesnek a szerződés szerint számított használati díj fizetésére kötelezésével, hiszen az a jogilag oszthatlan területet bérbeadó tulajdonos érdekeit védi a jogalap nélküli birtokossal szemben.

[81] Alaptalanul támadta az alperes a jogerős ítéletnek azt, a bírói gyakorlatnak (BH 1998.122.) megfelelő megállapítását is, amely szerint a megszűnt bérleti szerződés utólagos, visszamenőleges bírói módosítására nincs törvényes lehetőség. A bérleti szerződés megszűnésével a felek között megszűnt a bérleti jogviszony, ezt követően az alperes a korábban a bérlet tárgyát képező ingatlanoknak a jogcím nélküli használójává vált, azaz a bérleti szerződés megszűnését követően egy más jogviszony áll fenn a felek között. Nem érvényesül ezért a régi Ptk. 241. §-a szerinti az a feltétel, hogy a felek tartós jogviszonyában állt be változás a szerződéskötést követően.

[82] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, ugyanis az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő.

Záró rész

[83] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felülvizsgálati eljárással felmerült saját költségeit maga köteles viselni, és a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felülvizsgálati eljárásban pernyertesnek minősülő felperesnek az eljárással felmerült, a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából álló eljárási költségét. Ennek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5), (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján, mérlegeléssel 200.000 forint általános forgalmi adóval növelt összegben, 254.000 forintban határozta meg, és ennek a 15 napon belüli megfizetésére kötelezte a pervesztes alperest.

Budapest, 2022. február 2.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes s.k. előadó bíró,
Dr. Árok Krisztián s.k. bíró