

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.338/2020/6.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője:
dr. Kovács Arthur pártfogó ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

Az I. alperes képviselője:
dr. Vida Ferenc ügyvéd

A II. rendű alperes képviselője:
dr. Faludi Csaba ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szegedi Törvényszék
4.Pf.21.112/2019/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Járásbíróság
4.P.20.783/2019/11.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díja a teljes egészében pervesztes felperes terhén marad.

– A le nem rótt 129.100 (százhuszonkilencezer-egyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű alperes bérbeadó és a felperes bérlő között 2012. október 15-én az Sz. önkormányzati bérlakásra (a továbbiakban: lakás) határozatlan idejű lakásbérleti szerződés jött létre. A felperesnek a lakásbérleti szerződésből eredően 2013. június 30-ig bérleti díj hátraléka keletkezett, amelyet a 2013. július 18-án átvett fizetési felszólítás ellenére nem fizetett meg. A II. rendű alperes 2013. július 31-én kelt levelében a lakásbérleti szerződést erre tekintettel – 2013. augusztus 31. napjára – felmondta, egyben felszólította a felperest a lakás kiürítésére és a II. rendű alperes képviselőjének való visszaadásra. Tájékoztatta továbbá a felperest arról, hogy a birtokbaadás elmulasztása esetén a felmondást követően jogcím nélküli lakáshasználóvá válik és használati díj fizetésre köteles. A felperes a felmondást, majd a 2015. október 29-én kelt újabb felszólítást követően sem adta át a lakást és a tartozásait sem rendezte

[2] A R. T., a felperes munkatársa, meg kívánta vásárolni a menyét, az I. rendű alperes részére a lakás bérleti jogát, így 2016. március 9-én a felperes, mint bérleti jog átadó és az I.

rendű alperes, mint bérleti jog vevő között szerződés jött létre. A szerződésben a bérleti jog ellenértékét 1.200.000 forintban állapították meg rögzítve azt, hogy 1.000.000 forint a felperes részére átadásra került, a további 200.000 forintból a lakbérhátralék kifizetése után fennmaradó különbözetet az I. rendű alperes a felperesnek átadja. A lakás birtokba adására az II. rendű alperes jóváhagyó határozatának a jogerőre emelkedését követő 8. napon kerül sor. A felek megállapodása szerint abban az esetben, ha a II. rendű alperes a jóváhagyást megtagadja, a felek az eredeti állapotot haladéktalanul kötelesek helyreállítani. A szerződés nem tartalmazta, hogy a bérleti jogviszony már megszűnt. A szerződés aláírásakor az I. rendű alperes nem volt jelen, azt R. T. az I. rendű alperes nevét feltüntetve írta alá.

[3] R. T. megfizette a II. rendű alperesnek a felperes tartozásait, így a II. rendű alperes 2016. március 16-án kelt levelében értesítette a felperest, hogy miután a lakás vonatkozásában a 2015. december 31-ig fennálló hátralékot, továbbá a 2016. január-február havi bérleti díjat kiegyenlítették, a lakásbérleti szerződés felmondására vonatkozó nyilatkozatát visszavonja, a lakás bérleti jogának átruházása iránti ügyintézés pedig folyamatban van.

[4] A felperes a II. rendű alperes rendészei által 2016. március 24-én felvett jegyzőkönyvben a bérleti jog átruházási szándékának a fenntartásáról nyilatkozott és kérte ehhez a II. rendű alperes hozzájárulását.

[5] A II. rendű alperes 2016. április 12-én okiratban hozzájárult a II. rendű alperes és a felperes között fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, továbbá ahhoz, hogy ezután a lakásbérleti szerződés megkötésével a lakás bérelője a felperes helyett az I. rendű alperes legyen. A II. rendű alperes és az I. rendű alperes 2016. április 25-én határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kötöttek.

[6] A 2016. május 9-én kelt megállapodásban az I. rendű alperes elismerte, hogy a felperes részére a 2016. március 9. napján kelt szerződés szerinti 1.200.000 forintot nem adta át, ezért vállalta, hogy a lakást olyan vételár mellett értékesíti, hogy abból a felperes a korábban kialkudott 1.200.000 forintot megkapja. A felek rögzítették, hogy az 1.200.000 forint kifizetéséig a felperes és lánya a lakásban maradhatnak.

[7] A felperes 2016. május 23-án kelt, alá nem írt levelében értesítette a II. rendű alperest arról, hogy az eredeti állapot helyreállítása érdekében ügyvédhez fordult és kérte, hogy a II. rendű alperes ne járuljon hozzá a lakás bérleti jogának az értékesítéséhez. A II. rendű alperes 2016. július 18-án kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy a korábbi bérleti jogviszonya megszűnt, 2016. április 25-től az I. rendű alperes vált a perbeli lakás bérelőjévé.

[8] 2016. június 24-én újabb megállapodás jött létre a felperes és az I. rendű alperes között, amelyet követően a felperes ténylegesen 850.000 forintot kézhez kapott, ebből 500.000 forintot lányának adott át, aki az összeget a saját számláján helyezte el, 154.000 forint körüli összeget az áramszolgáltatóval szemben fennálló tartozásra fizetett meg, 350.000 forint a felperesnél maradt. Ezt követően a felperes a lányával együtt a lakásból 2016. július 1-én elköltözött.

[9] 2016. augusztusában a felperes felkereste a II. rendű alperes ügyintézőjét, majd 2017. április 19-én a II. rendű alperes rendészetét, ahol arról nyilatkozott, hogy R. T. azt ajánlotta fel részére, hogy papíron adja el a lakás bérleti jogát a számára anélkül, hogy a csereértékről, pénzről szót ejtett volna, megígérte, hogy leánya nevére vásárolhatja vissza a felperes a bérleti jogot és a lakásban maradhat a lányával együtt. A 2016. március 9-én kelt szerződés aláírására R. T. javaslatára került sor, aki vele 2016. április 26-27-én közölte, hogy a lakás bérleti jogának visszavásárlására vonatkozó megállapodás semmis és kérte a lakásból történő kiköltözésüket.

[10] R. T. ellen hamis magánokirat felhasználásának vétsége miatt büntetőeljárás van folyamatban.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[11] A felperes módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az I. rendű alperest a lakás 60 napon belüli birtokba adására, valamint állapítsa meg, hogy az I. és a II. rendű alperes között 2016. április 25-én létrejött bérleti szerződés érvénytelen.

[12] Birtokbaadási keresete indokaként arra hivatkozott, hogy a közte és az I. rendű alperes között 2016. március 9-én kelt szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. §-ában foglaltak hiányában nem jött létre, létrejött esetén pedig a Ptk. 6:95. §-a alapján és a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény (a továbbiakban: Btk.) 345. §-ába ütközés miatt semmis. Semmis továbbá azon okból is, hogy a bérleti jogi megszűnése esetén a bérlő kijelölését lehetővé tevő, az önkormányzati lakások bérletéről, lakbérek mértékéről és lakbértámogatásról szóló 45/2006. (XII.13.) Kgy. rendelet (a továbbiakban: ÖR) 39. §-a a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 32. § (2) bekezdésébe, 3. § (1) bekezdésébe, 21. § (2) bekezdésére és a 2. számú mellékletbe ütközik. A semmisséget az is megalapozza, hogy sem az Ltv., sem pedig az ÖR nem tartalmazza, hogy az önkormányzati bérlakás bérleti joga anyagi ellenszolgáltatásért átruházható. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a 2016. március 9-én létrejött szerződés ráutaló magatartással is megköthető volt, azonban ez esetben nem volt alkalmas arra, hogy a II. rendű alperes a közte és az I. rendű alperes között létrejött szerződéshez hozzájáruljon, majd később bérleti szerződést kössön az I. rendű alperessel, figyelemmel a Ptk. 6:118. § (1) bekezdésére. A II. rendű alperes egy írásban létrejött, de semmis megállapodáshoz adta a hozzájárulását, a bíróságnak pedig a semmisséget hivatalból kell észlelnie a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése alapján.

[13] Az I. és a II. rendű alperesek közötti bérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányadó kereset indokaként a Btk. 345. §-át, 373. § (1) bekezdését, (3) bekezdés a) pontját és a Ptk. 6:95. §-át jelölte meg. Álláspontja szerint a szerződés egyebekben a Ltv. rendelkezéseibe, továbbá az ÖR 39. §-ába is ütközik, valamint jóerkölcsebe ütközés miatt is semmis.

[14] Az I. rendű alperes kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a 2016. március 9-én kelt szerződés megkötésekor a szerződést kötő felek szándéka a bérleti jog átruházására irányult, a megállapodás nem semmis, mert nem írta elő a jogszabály az írásbeliséget, a megállapodás jogszabályba sem ütközik, de érvénytelensége sem eredményezné az I. rendű és a II. rendű alperes között utóbb létrejött bérleti szerződés érvénytelenségét. Előadta továbbá, hogy a bérlőként tartja birtokában a lakást, annak kiürítésére nem kötelezhető. Utalt arra is, hogy az alperesek közötti szerződés a Ptk. 6:118. § (1) bekezdésébe foglalt jogszabályi rendelkezést sem sérthette, hiszen a II. rendű alperes jogosult volt a hozzájárulás megadására, az alperesek között létrejött bérleti szerződés a felperes és közte korábban létrejött megállapodáshoz való II. rendű alperesi hozzájárulást igazolja. Álláspontja szerint a II. rendű alperes a felmondás visszavonására figyelemmel nem volt köteles a felperessel újabb bérleti szerződés megkötésére, a felperes és a II. rendű alperes között ekkor a korábban általuk megkötött bérleti szerződés maradt fenn hatályában.

[15] A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a 2016. április 12-én kelt iratban nem a perbeli lakás bérleti jogának az értékesítéséhez járult hozzá, hanem a 2016. március 9-én a felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződést a Ör 39. § (1)-(6) bekezdései alapján jóváhagyta. Kiemelte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződésen feltüntetett aláírások valódiságának vizsgálatára nem volt lehetősége, a jóváhagyó nyilatkozata a felperes bérlő szándékán és írásbeli nyilatkozatain alapult. Hivatkozott arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) rendelkezései szerint a felmondás visszavonására lehetősége volt, ezt a jogát gyakorolta, így a bérleti jogviszony helyreállítása 2013. augusztus 31. napjára, a bérleti jogviszony megszűnésének az időpontjára visszamenő hatállyal megtörtént.

Az első- és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[17] Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a 2016. március 9. napján kelt szerződés létrejött és érvényes, az tartalma alapján a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére és a felperes részéről maga helyett másik bérlő kijelölésére irányult, ahhoz a II. rendű alperes az Ör alapján jogszerűen járult hozzá. A II. rendű alperes mérlegelési jogkörében visszavonhatta a felperessel korábban megkötött bérleti szerződés felmondását, ekként a felperes és a II. rendű alperes közötti korábbi bérleti szerződés visszamenőlegesen helyreállításra került, így szükségtelen lett volna a II. rendű alperesnek a felperessel újabb bérleti szerződést kötnie.

[18] Kifejtette, hogy a felperes azt, hogy bérleti jogát értékesíteni nem kívánta, bérleti jogáról nem akart lemondani, valamint a R. T-vel kötött szóbeli megállapodás tartalmát nem bizonyította. A 2016. március 9-én kelt szerződést nem támadta meg, a szerződés, illetve a magatartás büntetőjogi megítélése, a bűncselekmény elkövetése miatti elítélés a rPtk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisséget nem eredményez. Az alperesek közötti lakásbérleti szerződést nem találta jóerkölcsbe ütközőnek, tekintettel arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2016. március 9-én kötött megállapodás sem minősült jóerkölcsbe ütközőnek.

[19] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet – részben eltérő indokolással és az illeték viselésére vonatkozó rendelkezés pontosításával – helybenhagyta.

[20] Rámutatott, hogy a II. rendű alperes a felpereshez intézett, 2013. július 31-én kelt levelében a bérleti szerződést – bérleti díj hátralék felszólítás ellenére történő meg nem fizetése miatt – az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontjára és 25. § (1) bekezdése alapján, 2013. augusztus 31-ei hatállyal szabályszerűen felmondta, amelyre tekintettel a bérleti szerződés ezen időponttal megszűnt. A felperes és a II. rendű alperes szerződéses viszonyának megítélése szempontjából irányadó rPtk. 214. § (1) és (2) bekezdése értelmében a közléssel hatályossá vált felmondás visszavonása jogszabályba ütköző volt. A felmondást visszavonó nyilatkozat semmissége folytán nem volt lehetőség a felperes korábbi bérleti jogviszonyának helyreállítására, ekként a 2016. március 9-én az I. rendű alperessel való szerződéskötés időpontjában a felperes a már fenn nem álló bérleti jogát nem ruházhatta át az I. rendű alperesre. A felperes és az I. rendű alperes ezen szerződése semmis, amelyre tekintettel az ezt követő szerződéses láncolat, így a II. rendű alperes hozzájárulásának jogi értékelése,

minősítése a perbeli jogvita érdemi elbírálása szempontjából irreleváns. Újabb bérleti szerződés megkötésére a felperes és a II. rendű alperes között nem került sor, a felperes tehát a lakás használatára, birtoklására, jogcímmel nem rendelkezett, így a lakás kiürítése iránti keresete alaptalan.

[21] Az I. és a II. rendű alperesek között létrejött bérleti szerződés semmisségének a megállapítására irányuló kereset kapcsán kiemelte, hogy a felperes nem rendelkezett aktív perbeli legitimációval, ugyanis a felperesnek az ehhez szükséges jogi érdekeltsége hiányzott, tekintettel arra, hogy a szerződés semmisségének a megállapítása esetére sem szerezhethné meg a lakás bérleti vagy egyéb használati jogát. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy egyébként sem állapítható meg az alperesek között létrejött bérleti szerződés jogszabályba, illetve jóerkölcsbe ütközés miatti semmissége, mivel nem volt jogszabályi akadálya a bérleti szerződés megkötésének és az alperesek között létrejött bérleti szerződés megkötésével elérni kívánt cél sem minősül jóerkölcsbe ütközőnek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[22] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben – tartalma alapján – elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését, 6:88. § (1) bekezdését, 6:96. §-át és 6:95. §-át jelölte meg.

[23] Felülvizsgálati kérelmét azzal indokolta, hogy bár a másodfokú bíróság megállapította a felperes és az I. rendű alperes közötti bérleti jog átruházásáról szóló szerződés semmisségét, elmulasztotta levonni ennek a jogi konzekvenciáját: nem kötelezte az I. rendű alperest a lakás birtokba adására. Nem vitatva, hogy nincs jogcíme a birtokláshoz, kifejtette, hogy a Ptk. 6:112. § (1) bekezdése szerinti eredeti állapot helyreállításának a kötelezettsége arra irányuló kereseti kérelem esetén szükségessé teszi az eredeti birtokállapot helyreállítását akkor is, ha azáltal olyan állapot helyreállítására kerül sor, amelyben a felperes jogcím nélküli birtokosi pozícióba kerül. Utalt arra, hogy a felperes nem teljesen saját elhatározásából, hanem az I. rendű alperes nyomatékos rábeszélésének hatására hagyta el az ingatlant, tartva attól, hogy baja lehet abból, ha nem bocsátja az ingatlant az I. rendű alperes birtokába.

[24] A felperes álláspontja szerint jogszabálysértő a jogerős ítélet abban a tekintetben is, hogy nem állapította meg az alperesek közötti bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét. A jogerős ítéletben kifejtett bírói állásponttal szemben az eredeti birtokállapot helyreállítását nyilvánvalóan akadályozza az a körülmény, hogy a lakásra az alperesek bérleti szerződést kötöttek egymással, a felperesnek ekként jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az alperesek közötti bérleti szerződésről a bíróság állapítsa meg a semmisségét, ami a felperes számára biztosítja a keresetindítási jogot.

[25] Kifejtette, hogy az I. és a II. rendű alperes közötti bérleti szerződés jóerkölcsbe ütköző volta nemcsak R. T. büntetőjogi felelőssége miatt állapítható meg, hanem az I. rendű alperesnek a célját, tehát a bérleti szerződés megkötését, az ahhoz használt módszer, a hamis okirat felhasználása teszi erkölcsileg elítélendővé. Előadta azt is, hogy nem fűződhetne semmiféle joghatás az alperesek közötti bérleti szerződéshez, mert ha az I. rendű alperes a felperessel kötött szerződés semmissége folytán a perbeli lakás bérleti jogát nem szerezte

meg, akkor a bérleti jogára hivatkozással nem is köthetett volna érvényesen szerződést a II. rendű alperessel, tekintve, hogy az I. rendű alperes a lakás bérleti jogát nem pályázati úton, vagy üzleti alapon szerezte meg, hanem a felperessel kötött megállapodására hivatkozással. Mivel az ÖR alapján az I. rendű alperessel csak akkor lehetett volna a lakásra bérleti szerződést kötni, ha bérleti joggal rendelkezik, a másodfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 6:95. §-ára, hivatalból észlelte volna az alperesek között kötött lakásbérleti szerződés semmisségét, annak jogszabályba ütközése okán.

[26] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, a II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[28] A Kúria a jogerős ítéletet a rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta. A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálattal érintett körben az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt a másodfokú bíróság helyesen állapította meg és helyesek az általa abból levont jogi következtetések is.

[29] A felülvizsgálati kérelem nem érintette a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy a 2016. március 9-én kelt bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés semmis, így ez kötötte a Kúriát, erre tekintettel csak abban a kérdésben foglalhatott állást, hogy sérti-e a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését az erre alapított birtokba adási kereset elutasítása.

[30] A felperes felülvizsgálati kérelmében nem vitatta a jogerős ítélet rPtk. 214. § (2) bekezdésén alapuló indokolását, amely szerint a felmondást a II. rendű alperes nem vonhatta vissza, a visszavonó nyilatkozat semmis. A felperes bérleti jogviszonya tehát a bérleti szerződés felmondásával 2013. augusztus 31-én megszűnt, így ettől az időponttól nem volt jogcíme a lakás birtoklására, ugyanis a rendelkezésre álló bizonyítékok és a felek egyező előadása alapján az is megállapítható volt, hogy a felperes és a II. rendű alperes nem kötött újabb bérleti szerződést, azaz a bérleti jogviszony nem került helyreállításra. A felmondás és a 2015. október 29-i felszólító levél alapján a II. rendű alperes több alkalommal felszólította a lakás kiürítésére és birtokba adására a felperest. A felperes ezt követően, lényegében a 2016. május 9-i megállapodás teljesítése, azaz a 1.000.000 forint átadására tekintettel, 2016. július 1-én önként hagyta el az ingatlant. A felperesnek 2013. augusztus 31-e óta nem volt érvényes jogcíme a birtoklásra, azzal a II. rendű alperes rendelkezett és a felperes a továbbiakban ténylegesen sem volt birtokos, a birtoklásától pedig nem jogellenesen fosztották meg, erre tekintettel tehát az I. rendű alperesnek a lakás felperes részére való birtokba adására vonatkozó kötelezettsége a 2016. március 9-i szerződés semmissége esetén sem áll fenn. A jogerős ítélet erre tekintettel nem sérti a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését.

[31] A felperes egyéb hivatkozásai is alaptalanok. A felperes a 2016. április 25-én létrejött, alperesek közötti bérleti szerződésnek nem volt alanya. A Ptk. 6:88. § (3) bekezdése

alapján a szerződés semmisségére a szerződő feleken kívüli, harmadik személy akkor hivatkozhat, illetve erre peres eljárást akkor indíthat, ha erre őt jogszabály feljogosítja, vagy ehhez jogi érdekeltsége fűződik. A felperest jogszabály a perlésre nem jogosította fel, így helytállóan vizsgálta a másodfokú bíróság a felperes jogi érdekeltségének a fennállását és alappal jutott arra a következtetésre, hogy a felperes keresetőségi jogot megalapozó jogi érdekeltséggel nem rendelkezik. A rPtk. alapján kialakult, de az Ptk. hatálya alá tartozó ügyekben is irányadó bírói gyakorlat [BH1997. 439., BH2001. 335. Pfv.VI.21.691/2013/8.szám] értelmében ugyanis a harmadik személy jogi érdekeltsége akkor állapítható meg, ha a jogi helyzete, valamely jogviszonya, a más személyek közötti szerződés érvénytelenségének a megállapítása folytán valamilyen módon változik, más, kedvezőbb jogi helyzetbe kerül. A perbeli esetben a felperes keresetőségi jogát megalapozó jogi érdeke azon okból hiányzott, hogy a birtoklásra jogcímmel a bérleti jogviszonya megszűnésére tekintettel nem rendelkezett és mivel a lakást 2016. július 1-én elhagyta, tényleges birtokosnak sem minősült. Ezen a ténybeli és jogi helyzeten az alperesek bérleti szerződése érvénytelenségének a megállapítása sem változtathatna, hiszen az érvénytelenség megállapítása a felperes felmondással megszűnt korábbi bérleti jogviszonyát nem állítja helyre és a II. rendű alperes a felperessel új bérleti szerződés megkötésére sem köteles. A felperes – birtoklásra feljogosító érvényes jogcíme hiányában – az I. rendű alperes bérleti jogviszonyának a megszűnése esetén sem kerülhet az ingatlan birtokába. Az érvénytelenség megállapítása iránti keresetet a keresetőségi jog hiányában érdemben el kellett utasítani, így a perben a szerződés jóerkölcsbe ütközésének a vizsgálata és a döntéshozatal szükségtelen volt, amire figyelemmel a Kúria a jogerős ítélet ezen hivatkozásait, az e körben kifejtett indokokat mellőzi.

[32] A Kúria – fenntartva a Pfv.21.691/2013/8. számú ítéletében kifejtett álláspontját – utal arra is, hogy a bíróságnak csak olyan esetben van hivatalból észlelési kötelezettsége, amikor olyan személy indítja meg a pert, aki által indított perben a bíróságnak lehetősége van érdemben vizsgálni az adott szerződés érvénytelenségét. Ellenkező esetben a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésének szabálya és keresetőségi jog kapcsán kialakított bírói gyakorlat teljes mértékben feleslegessé válna és megkerülhető lenne, egyben sértené a rPp. 3. § (1) bekezdését és a forgalom biztonságát is.

[33] Mindezekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett jogszabályoknak.

Záró rész

[34] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a rPp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő II. rendű alperesnek, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése szerint megállapított és a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló, áfával növelt ügyvédi munkadíjat tartalmazó felülvizsgálati eljárási költséget.

[35] A felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

[36] A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően. Arról Kúria a rPp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott rPp. 87. § (2) bekezdése alapján – a rPp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – rendelkezett oly módon, hogy az a teljes egészében pervesztesnek minősülő felperes terhén marad.

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a rPp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[38] A határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a rPp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2020. december 15.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző