



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Pfv.I.20.781/2025/12.
A tanács tagjai:	Dr. Cseh Attila a tanács elnöke Dr. Magosi Szilvia előadó bíró Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró Nyírőné dr. Kiss Ildikó bíró Dr. Parlagi Mátyás bíró
A felperes:	felperes1 (cím1)
A felperes képviselője:	Dr. Rajnai Csaba ügyvéd (cím2)
Az alperesek:	alperes1 I. rendű (cím3) alperes2 II. rendű (cím3) alperes3 III. rendű (cím4) alperes4 IV. rendű (cím4)
Az alperesek képviselői:	Bárdy Ügyvédi Iroda I. rendű ügyintéző: dr. Bárdy Emese ügyvéd (cím5) Kodela Ügyvédi Iroda II. rendű ügyintéző: dr. Kodela Viktor ügyvéd (cím6) Török Gyula Ügyvédi Iroda III. rendű ügyintéző: dr. Török Gyula ügyvéd (cím7) Apor Roland Ügyvédi Iroda IV. rendű ügyintéző: dr. Apor Roland ügyvéd (cím8)
A per tárgya:	Szerződés módosítása és használat rendezése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Gyulai Törvényszék

9.Pf.25.098/2025/11. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Gyulai Járásbíróság

16.P.20.669/2023/66. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 695.394 (hatszázkilencvenötezer-háromszázkilencvennégy) forint, a II. rendű alperesnek 1.197.986 (egymillió-százkilencvenhétezer-kilencszáznolcvanhat) forint felülvizsgálati perköltséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonos szövetkezet (a továbbiakban: Szövetkezet) és a II. rendű alperes mint bérbeadók, valamint az I. rendű alperes mint bérlő között 2009. január 2-án ötven évre szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: perbeli bérleti szerződés) jött létre a helyiség szám helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A szerződés 3. pontjában rögzítettek szerint a bérbeadókat egyenlő arányban illető bérleti díj összege 100.000 forint + áfa/év volt. A 4. pont tartalmazta, hogy a bérlő az ingatlant turisztikai tevékenység céljára használhatja, ettől eltérő használathoz a bérbeadók hozzájárulása szükséges.

[2] Az I. rendű alperest a II. rendű alperes – amelyben a III. és IV. rendű alperesek jogelődje minősített többségű befolyást biztosító részesedéssel rendelkezett – arra a célra hozta létre, hogy pályázati forrás felhasználásával turisztikai célú beruházást létesítsen a perbeli ingatlanon, és üzemeltesse az annak során felépülő panziót.

[3] Az I. rendű alperes és a Szövetkezet ügyvezetői, valamint a II. rendű alperes többségi tulajdonosa 2009. február 4-én írásbeli megállapodást kötött a bérleti szerződés módosítása és az I. rendű alperes tulajdonosi körének megváltozása tárgyában. Rögzítették: az I. rendű alperes által benyújtott ingatlanfejlesztési pályázat sikeres elbírálása után a társaság tulajdonrészt biztosít az okiratban meghatározott személyi körnek; a bérleti jogviszony időtartamát ötven évről tíz évre módosítják; amennyiben a pályázat nem nyer, érvénytelenítik a bérleti szerződést.

[4] A felperes 2009. november 2-án megvásárolta a Szövetkezettől a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. A felek az adásvételi szerződést 2009. november 19-én azzal egészítették ki, hogy az eladó tájékoztatta a vevőt a bérleti szerződésről és a módosítás lehetőségéről.

[5] A felperes – a pályázat sikeres elbírálására tekintettel – 2011. április 22-én 15% tulajdonrészt szerzett az I. rendű alperesben.

[6] A felperes, az I. rendű és a II. rendű alperes által aláírt, 2011. június 24-én kelt szerződésben rögzítettek szerint a bérbeadó tíz évre, 2020. december 31-ig adja bérbe a perbeli ingatlant. A szerződés tartalmazza továbbá, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén az ingatlan miként kerül megosztásra a felperes és a II. rendű alperes között; a felperest illető épületeken és területrészen végzett felújítási és karbantartási munkálatokért a bérleti időszak lejártát követően az I. rendű alperes nem élhet követeléssel a bérbeadóval szemben. Az I. rendű alperes taggyűlése a bérleti szerződés időtartamának módosításához nem járult hozzá.

[7] A perbeli ingatlanon a pályázati forrásból és a II. rendű alperes által nyújtott tagi kölcsönből panzió létesült, továbbá felépítettek egy kisebb épületet, amit a IV. rendű, majd a III. rendű alperes lakás céljára használt. A perbeli ingatlanon áll még egy újként felépített garázs, valamint egy további, felújítatlan épület. A teljes komplexum 2018. évre vált alkalmassá a vendégfogadásra, tényleges turisztikai célú üzemeltetése 2022. évben indult el, a szálláshelyet jellemzően vadászok vették igénybe. Az I. rendű alperes üzletpolitikájából adódóan internetes szállásportálokon a panzió nincs hirdelve, kitáblázva sincs, így szélesebb rétegek számára nem elérhető.

[8] A felperes a 2021. június 14-i szerződés alapján birtokba adás iránti keresetet terjesztett elő az I. rendű és II. rendű alperes ellen. A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint az I. rendű alperes taggyűlésének jóváhagyó határozata hiányában a bérleti jogviszony lejártát módosító szerződés nem jött létre.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[9] A felperes keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság ítélettel pótolja az I. rendű alperes taggyűlésének hozzájárulását a 2011. június 24-én kelt szerződéshez [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 5. § (3) bekezdés, 144. § b) pont, 215. § (1), (2) bekezdés, 295. §, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 141. § (2) bekezdés m) pont]. Másodlagos keresete arra irányult, hogy a bíróság hozza létre a bérleti szerződés lejáratát 2020. december 31. napjára módosító és a közös tulajdonú ingatlan használati megosztását szabályozó szerződést azzal a tartalommal, ahogyan azt a felek a 2009. február 4-i „előszerződésben” szabályozni kívánták [rég. Ptk. 144. § b) pont, 208. § (1) bekezdés]. Harmadlagos keresetében a bérleti szerződés lejáratát az ítélethozatal napjára történő módosítását és a lejárat utáni időre a közös tulajdonú ingatlan használati rendjének szabályozását kérte akként, hogy az ingatlan előtt elhaladó út felől nézve a panzió főépületét tartalmazó baloldali terület és a telek hátsó részén újonnan létesített garázsépület, gáztartályt és tűzivíztározót is magában foglaló, a belső betonút jobb szélétől számított 36 méter hosszú és 32 méter széles téglalap alakú terület használata a továbbiakban az I. rendű alperest, míg a középső, felújítandó kis épület, illetve az azonos nézőponttól attól jobbra eső terület használata a rajta található épület használatával együtt őt illeti meg, amely terület és az ott található épületeken végzett felújítási és karbantartási munkálatokért a bérleti időszak lejártát követően az I. rendű alperes nem élhet követeléssel a bérbeadóval szemben [rég. Ptk. 241. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptké.) 41. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:78. § (1) bekezdés, 5:79.

§ (3) bekezdés, 5:74. §]. A III. rendű és IV. rendű alperest a jognyilatkozat pótlásának, a szerződés létrehozásának, illetve módosításának túsérésére kérte kötelezni.

[10] A felperes a harmadlagos kereset körében a perbeli szerződés módosítására okot adó, előre nem látható körülményt abban határozta meg, hogy az I. rendű alperes taggyűlése hozzájárulásának hiányában nem jöhetett létre érvényesen a bérlet időtartamát módosító megállapodás, valamint nem részesül a társaság eredményéből, mert az nem hasznosítja az ingatlant a bérleti szerződéssel elérni kívánt célra.

[11] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli bérleti szerződés lejáratí időpontját az ítélethozatal napjára módosította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest az I. rendű és a II. rendű alpereseknek külön-külön 36.000-36.000 forint, míg a felperes részére a III. rendű alperest 23.000 forint, a IV. rendű alperest 38.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

[13] Az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettek szerint az elsődleges és másodlagos kereset teljes egészében alaptalan, míg a harmadlagos kereset a perbeli bérleti szerződés módosítására irányuló részében alapos, egyebekben alaptalan volt.

[14] A harmadlagos keresetnek részben helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezés felülvizsgálati kérelem szempontjából releváns indokolása szerint a szerződés bíróság általi módosítása kivételes lehetőség, annak csak három együttes feltétel (a felek között tartós jogviszony áll fenn, a szerződéskötés után valamilyen változás történik, a változás következtében a szerződés teljesítése valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti) esetén van helye. Az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.616/2008/5. számú határozatára utalva úgy látta, hogy a bíróság a módosítás helyett végső esetben a szerződés megszüntetését is választhatja, ha nem tartja reálisnak a szerződéses jogviszony további fenntartását. Rögzítette: a perbeli esetben az nem volt vitatott, hogy a felek között tartós jogviszony állt fenn.

[15] Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a szerződéskötést követően következett-e be változás a körülményekben. Változásként értékelte, hogy a szerződéskötést megalapozó szándék és törekvés, a tényleges jövedelmező célú turisztikai üzemeltetés iránti közös igény utóbb meghiúsult. A szerződés megkötésétől eltelt tizenöt év távlatában joggal volt elvárható a gazdaságos működésre törekvés, az I. rendű alperes azonban egyáltalán nem működteti turisztikai célra az ingatlant, jelentős veszteséget termel, és nincs a részéről reális törekvés az eddigi gazdaságtalan működtetés hatékonyabbá tételére.

[16] Az érdeksérelem körében az elsőfokú bíróság értékelte, hogy a felperes a saját ingatlanhányadát nem tudja használni, jövedelmező célra hasznosítani, nincs ráhatása az üzemeltetés megváltoztatására. A nagyértékű ingatlanrészét tizenöt éve úgy adja bérbe, hogy többször a jelképes összegű 50.000 forint + áfa/év bérleti díjat sem kapta meg. A felperes úgy nyilatkozott, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a panzióépület használatára nem tartana igényt, ezért a bekövetkezett lényeges érdeksérelem a szerződés – a bérleti jogviszony időtartama – módosításával orvosolható. Ez a módosítás az I. rendű alperest nem sújtja a felperes sérelménél nagyobb hátránnyal. Összességében úgy ítélte, a felperes oldalán jobban méltányolható az a körülmény, hogy lehetősége legyen tulajdonrésze hatékonyabb használatára, hasznosítására, mint az, hogy a panzió működése néhány hónapra – amíg a használati viszonyok rendeződnek – nehezített lesz. A harmadlagos kereseti kérelem szerinti módosítás folytán a szerződés, illetve a felek közötti jogviszony végeredményben megszűnik, ugyanakkor az elsőfokú bíróság szerint ez a bírói gyakorlat szerint nem kizárt.

[17] A használat szabályozására vonatkozó felperesi igényt az elsőfokú bíróság időelőttinek ítélte, arra tekintettel, hogy a közös tulajdonú ingatlan használatát elsősorban a tulajdonostársaknak kell rendezniük és csak ennek eredménytelensége esetén lehet bírósághoz fordulni.

[18] Az elsőfokú bíróság a III. és IV. rendű alperes vonatkozásában előterjesztett, túsre irányuló keresetet azért nem találta megalapozottnak, mert magánszemélyként nem alanyai a bérleti szerződésnek, közvetlen jogukat, kötelezettségüket a szerződésmódosítás nem érinti.

[19] A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította. A felperes által az I. rendű alperes javára fizetendő perköltség összegét 1.981.630 forintra, míg a II. rendű alperes javára fizetendő perköltség összegét 1.910.315 forintra felemelte. Mellőzte a III. rendű és a IV. rendű alperes perköltségben való marasztalását és kötelezte a felperest a III. rendű alperes javára 1.306.943 forint, a IV. rendű alperes javára 490.505 forint perköltség megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Rendelkezett továbbá a másodfokú perköltség megfizetéséről.

[20] A jogerős ítélet felülvizsgálati kérelem szempontjából releváns indokolásában rögzítette, hogy a felek fellebbezéseik nem érintették az elsőfokú ítéletnek az első- és másodlagos kereseti kérelmet alaptalannak találó rendelkezéseit. A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte oly módon, hogy a bérleti szerződés lejáratát időpontjának az ítélethozatal napjára módosítása mellett a másodfokú bíróság egészítse ki az elsőfokú ítéletet a közös tulajdonú ingatlan használata kereset szerinti szabályozásával. Az I. rendű és II. rendű alperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítására, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult. A III. rendű és IV. rendű alperes fellebbezése a perköltség tekintetében irányult az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

[21] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezését alaptalannak, míg az alperesek fellebbezését részben megalapozottnak ítélte.

[22] Az I. rendű és II. rendű alperes fellebbezésének tükrében azt vizsgálta, hogy bekövetkezett-e a felek jogviszonyában a szerződéskötést követően körülményváltozás, amely folytán a szerződés a felperes lényeges jogos érdekét sérti.

[23] Rámutatott: a szerződésmódosítás során a bíróság a felek jogviszonyában a jogokat és kötelezettségeket a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán másként határozza meg. A perbeli bérleti szerződésben bérbeadói kötelezettség az ingatlannak a bérlő használatába adása a szerződésben meghatározott időtartamra. A bérlő kötelezettsége a bérleti díj fizetése, továbbá az, hogy turisztikai tevékenységtől eltérő célú hasznosítás esetén a bérbeadók hozzájárulását kérje. A bérleti szerződés nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan, hogy a bérlő esetleges turisztikai célú gazdasági tevékenységéből a bérbeadók bármilyen arányban részesülnének. A másodfokú bíróság szerint mindezekre tekintettel megalapozottan hivatkozott az I. rendű és II. rendű alperes a fellebbezésében arra, az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés módosítása kapcsán nem vizsgálhatta volna, hogy a felperesnek – aki két évvel az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának megvásárlását követően az I. rendű alperes kisebbségi tagja lett – vagy jogelődjének milyen üzleti várakozásai voltak az I. rendű alperes eredményes működése tekintetében, illetve ezek az üzleti várakozások teljesültek-e. A körülményváltozásnak ugyanis a felek tartós jogviszonyában, a bérleti jogviszonyban kell fennállnia ahhoz, hogy a bérleti szerződés a bíróság által módosítható legyen. E körben nem értékelhető az a körülmény, hogy gazdaságilag megéri-e fenntartani a bérleti szerződést. Az I. rendű alperes tevékenységével kapcsolatos üzleti várakozások annak ellenére sem

értékelhetők, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a felperesi jogelőd és a II. rendű alperes között volt arra vonatkozó megállapodás, miszerint a II. rendű alperes a felperesi jogelődnek, illetve tagjainak részesedést biztosít az általa alapított I. rendű alperesben. Arra is helyesen mutatott rá az I. rendű és II. rendű alperes, hogy a szerződésmódosításra csak jogi érdeksérelem esetén van lehetőség, ugyanakkor az elsőfokú bíróság a bérleti szerződést pusztán gazdasági és üzleti okból módosította.

[24] Abban is egyetértett az I. rendű és II. rendű alperessel, hogy a régi Ptk. 241. §-a alapján kizárólag a bérleti szerződés módosítása lehetséges, és kizárt annak megszüntetése. Érvelése szerint a felek tartós jogviszonyában előfordulhat, hogy a konkrét szerződéses feltételeket megalapozó körülmények megváltoznak, és emiatt a szerződésben eredetileg meghatározott jogok és kötelezettségek egyensúlya megbomlik, ennek következtében a szerződés tartalma sérti valamelyik fél lényeges és a jog által védett érdekét. A szerződés bírósági úton történő módosítása ilyenkor lehetőséget ad a szerződés életben tartására és a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítása érdekében a felek jogos érdekeinek figyelembevétele mellett kivételesen a szerződésben szabályozott jogok és kötelezettségek a bíróság által megváltoztathatók, azonban annak meg kell felelnie a szerződés eredeti céljának, a felek szerződéskötéskori akaratának. A régi Ptk. 241. §-ában foglalt feltételek fennállása esetén is csak a szerződésben részes felek jogait és kötelezettségeit módosíthatta volna az elsőfokú bíróság, a bérleti szerződés időtartamának a szerződés megszűnését eredményező módosítására nem volt lehetősége. Mindezekre tekintettel a felperes harmadlagos keresete teljes mértékben alaptalan.

[25] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a bérleti szerződés időtartamának módosítására vonatkozó kereseti kérelem alaptalansága folytán a tulajdonostársak közötti használati viszonyok szabályozására vonatkozó felperesi fellebbezési kérelem elbírálása okafogyottá vált.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[26] A felperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet, és ugyanabban a beadványban a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő.

[27] Felülvizsgálati kérelmében – annak tartalma szerint [a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 110. § (3) bekezdés] – a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését, az I. rendű és II. rendű alperessel szembeni harmadlagos keresetének helyt adó (a bérleti szerződés lejáratát az ítélelhozatal napjára módosító és a közös tulajdonú ingatlan használatát szabályozó) határozat hozatalát kérte.

[28] Álláspontja szerint a jogerős ítéletnek a bérleti szerződés lejáratának módosítása iránti keresetet elutasító rendelkezése sérti a régi Ptk. 295. §-át, 208. § (3) bekezdését, 241. §-át és a Ptk. 5:13. § (2) bekezdését, míg az ingatlan használatának szabályozása iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezése sérti a Ptk. 5:74. §-át és 5:79. § (3) bekezdését.

[29] Előadta: az elsőfokú bíróság helytállóan módosította a bérleti szerződés időtartamát, azonban keresete teljesítését az elsődleges és másodlagos keresetében megjelölt jogcímek is megalapozták. A másodfokú bíróság téves jogi következtetés levonásával változtatta meg az elsőfokú ítéletnek a régi Ptk. 241. §-án alapuló rendelkezését, továbbá mindkét bíróság téves jogi következtetés levonásával utasította el a használat szabályozása iránti keresetrészt.

[30] Szerinte az elsődleges kereset vonatkozásában alaptalanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy bővebb körben kérte a taggyűlés döntését, mint ahogyan a bérleti szerződés tartalma indokolta volna. A másodlagos kereset vonatkozásában pedig azért téves a jogi álláspontja, mert a régi Ptk. 208. §-a szövegéből nem következik olyan szűkítő értelmezés, miszerint az előszerződésnek nem lehet tárgya egy meglévő szerződést módosító szerződés megkötésére történő kötelezettségvállalás.

[31] A felperes régi Ptk. 241. §-ára alapított harmadlagos keresete vonatkozásában előadott felülvizsgálati érvelése szerint téves a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy az elsőfokú bíróság a bérbeadási üzleti tevékenység eredményességének hiányát tekintette az utóbb beállott, előre nem látható változásnak. Az elsőfokú bíróság ettől eltérően annak tulajdonított jelentőséget, hogy az I. rendű alperes nem is törekedett a bérlemény gazdaságos üzemeltetésére, ténylegesen a III. rendű és IV. rendű alperes magáncélú használata valósult meg. Arra is tévesen következtetett a másodfokú bíróság, hogy az érdemi üzleti haszonra törekvés hiánya a bérleti jogviszonyon kívül álló körülmény amiatt, hogy a bérleti szerződés a turisztikai bérbeadás eredményéből nem részesíti a bérbeadót. Nézete szerint a másodfokú bíróság indokolás nélkül mellőzte ebben a körben az elsőfokú bíróság helytálló, nem cáfolt bizonyítékokon alapuló következtetését, miszerint a felek nyilatkozataiból, és a tanúvallomásokból megállapíthatóan a perbeli ingatlan megvásárlásával és bérbeadásával az ingatlanon álló épületek felújítása, jövedelmező célú hasznosítása volt a felek elsődleges szándéka; a felek nem a bérleti díjból, hanem az üzemeltetésből remélték a hasznót.

[32] Rámutatott: a 2009 februári „előszerződésben” vállaltakra tekintettel lépett be az I. rendű alperesbe, mivel a felek eredeti szándéka arra irányult, hogy az ingatlan hasznosításából származó társasági eredmény útján realizálják az ingatlan hasznosításának, hasznai szedésének jogából származó ellenértéket. A társaság nyereséges üzemeltetésére való szándék hiánya azonban ellehetetlenítette az osztalékfizetést, illetve a törzstőkén felüli vagyon felhalmozását. Emellett a további harmincöt évig szóló bérleti időtartam azt is akadályozza, hogy maga használja vagy hasznosítsa az ingatlanát. A bérlet további fenntartása ehhez képest a tulajdonjogból származó részjogosítványai elvonását eredményezné, beláthatatlan időre megfosztaná az ingatlanától, amely álláspontja szerint kétségtelenül jogi érdeksérelemnek minősül.

[33] Álláspontja szerint a másodfokú bíróságnak az a következtetése is téves, hogy kizárt a bérleti szerződés olyan bírói módosítása, amely a szerződés megszűnéséhez vezet. Előadta: a szerződések fennmaradásához és teljesítéséhez fűződő érdek a szerződéssel elérni kívánt célhoz kötött, azzal együtt értelmezendő. A jelen esetben a bérbeadónak és a bérlőnek is az volt a célja, hogy az eleve haszonszerzésre létrejött gazdasági társaság útján hasznót hajtó turisztikai szálláskiadási tevékenység keretében hasznosítsa az ingatlant. A perbeli ingatlan magáncélú használata és az érdemi eredményre való törekvés hiánya ugyanakkor arra utal, hogy már egyik fél részéről sem áll fenn ez a szándék, a szerződéses jogviszony fenntartása az I. rendű és II. rendű alpereseknek sem érdeke. A bérleti szerződés megszűnése esetére kialakítandó használati rend biztosítaná a II. rendű alperes számára, hogy a saját tulajdoni hányadának az I. rendű alperes részére történő bérbeadásával a panzió üzemeltethető legyen. Valós szándék esetén folytatható volna a turisztikai bérbeadás, hiszen a panzió épülete és a tevékenység folytatásához szükséges egyéb építmények a II. rendű alperes használatába kerülő területre esnének. Az a körülmény, hogy az I. rendű és II. rendű alperes a veszteségesség ellenére ragaszkodik a bérleti szerződés fenntartásához, jól mutatja: céljuk az üzleti tevékenységnek leplezett magáncélú használat tovább folytatása érdekében az ingatlan „bebiztosítása”.

[34] Sérelmezte továbbá, hogy a másodfokú bíróság nem adta indokát a jogerős ítéletben az elsőfokú ítéletben felhívott Pfv.21.616/2008/5. számú „közzétett kúriai határozattól” való eltérésnek. E határozat szívésségi használati szerződésen alapult. A jelen ügyben a bérleti díj összege szimbolikus, ezért a két eset szerint analóg, továbbá a közzétett határozatban foglalt az az iránymutatás is irányadó, amely szerint a lényegesen nagyobb érdeksérelem elszenvedő féltől nem várható el a szerződéses jogviszony mindenáron való fennmaradása.

[35] Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság időelőtti, a másodfokú bíróság a bérlet fenntartásából eredő okafogyottság miatt jogszabálysértően utasította el az ingatlan használatának szabályozására irányuló keresetét. E körben az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a 2011. június 24-i szerződés két megállapodást (a bérleti szerződés módosítása és az ingatlan használati megosztása) tartalmaz. A felperes és a II. rendű alperes egymás közötti jogviszonyában létrejött használati megállapodás érvényességéhez nem szükséges az I. rendű alperes taggyűlésének hozzájárulása.

[36] A felperes megállapíthatónak tartotta az ingatlan használatának végleges jellegű megosztására vonatkozó egybehangzó tulajdonosi akarat létét. Álláspontja az volt, hogy a szerződő felek képviselőinek előzményi perben tett nyilatkozata alátámasztja a használat megosztásáról történt megállapodás tényét.

[37] Érvelése értelmében nem időelőtti a használat bíróság általi rendezése. A Ptk. 5:79. § (3) bekezdése értelmében éppen a formális határozat hiánya alapozza meg a bírósági szabályozás lehetőségét. A II. rendű alperes az írásbeli megkeresésekre adott válaszában a megosztást elutasította, az arra irányuló kereset elutasítását kérte, amellyel kinyilvánította azt az akaratát, hogy nem fogadja el az általa javasolt megosztást. Ezzel megnyílt annak lehetősége, hogy a bérlet megszűnésével a használat szabályozását kérje.

[38] Az elsőfokú ítélet [149] bekezdésében rögzített azt a megállapítást sem tartotta megalapozottnak, miszerint egyebekben a felek között a használat kérdésében nem történt egyeztetés, arra ugyanis sor került, azonban szótöbbséges megállapodás nem jött létre.

[39] A felperes hangsúlyozta, hogy az általa igényelt használati rend megfelel a tulajdonos jogelődök kinyilvánított akaratának és a II. rendű alperes turisztikai hasznosításhoz fűződő érdekeit sem sérti.

[40] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme érdemben nem vizsgálható. Álláspontja szerint a jelen ügy vagyoni jogi pernek minősül, amelynek értéke meghatározható. Keresetlevelében a felperes a Pp. 21. § (2) bekezdés b) pontja alapján 600.000 forintban jelölte meg a pertárgyértéket, amit az eljáró bíróságok nem kifogásoltak. A jelen ügyben ezért érvényesül az ötmillió forintos értékhatárra vonatkozó korlátozás, így a Kúriának el kellett volna bírálnia a felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét.

[41] Az I. rendű és II. rendű alperes érdemi felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Nézetük szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

[42] Rámutattak: a Pp. 407. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére a felülvizsgálati kérelem számos ponton érinti az elsőfokú ítélet első fokon jogerőre emelkedett rendelkezéseit és indokolását, valamint a használat rendezésével kapcsolatban pusztán az elsőfokú ítélet tekintetében tartalmaz jogi érvelést. A felperes nem adta elő, hogy a jogerős ítéletben foglaltakat mely okból tartja jogszabálysértőnek, ezért felülvizsgálati kérelme a használat rendezése körében érdemi elbírálásra alkalmatlan.

[43] A Pp. 2. § (2) bekezdésére utalással arra is kitértek, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében nem kérte az első-, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, ezért, ha a Kúria nem értene egyet az első-, vagy a másodfokú ítéletben megállapított anyagi jogi minősítéssel, a felülvizsgálati kérelemhez való kötöttség okán hivatalból nem utasíthatja az első-, vagy a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára.

[44] Érdemben nem vizsgálhatónak tartották a 2011. június 24-i szerződéssel kapcsolatos hivatkozást, mert az elsőfokú eljárásban előadottakhoz képest új tények és új jogi érvelésnek minősül az, hogy a szerződés két megállapodást tartalmaz, amelyek közül a használati

megállapodás érvényességéhez nem szükséges az I. rendű alperes taggyűlésének hozzájárulása.

[45] Előadták továbbá, hogy a Pfv.21.616/2008/5. számú határozat nem minősül közzétett határozatnak, valamint hiányzik a két határozat közötti ügyszorosság: a határozatok alapjául szolgáló tényállás teljes mértékben eltér, jogkérdésben való eltérés nem állapítható meg.

[46] Szerintük felülvizsgálati kérelmében a felperes nem indokolta meg, mely tények, jognyilatkozatok alapozzák meg a Ptké. 41. §-ának alkalmazhatóságát. Nem jelölt meg olyan logikátlanítást, kirívó okszerűtlenséget vagy iratellenességet, amely alapján a jogerős ítélet érdemi felülvizsgálata lehetséges lenne. A régi Ptk. 241. §-a alapján történő szerződésmódosításhoz szükséges konjunktív feltételek nem állnak fenn. A felperes felülvizsgálati kérelmében valótlanul állította a perbeli ingatlan magáncélú használatát, valamint az érdemi eredményre való törekvés hiányát. Nem bizonyított olyan konkrét körülményt, amely a bérleti szerződés megkötéséhez képest utólag megváltozott volna a felek jogviszonyában, és amely ekként alapul szolgálhatna a bérleti szerződés bírói úton történő módosításához. Keresetében nem az I. rendű alperes gazdasági tevékenységének veszteséges jellegére tekintettel kérte a szerződés módosítását. A jelen per az I. rendű alperes tagjainak társasági jogviszonyához semmilyen módon nem kapcsolódik. A bérleti szerződés a felek bérleti jogviszonyából eredő jogi sérelem esetén volna módosítható. E körben a bírói gyakorlatra (BH1992. 123., BH1977. 118., BH1993. 670., BH1996. 145., Legfelsőbb Bíróság Gf.I.30.197/1991.) is hivatkoztak.

[47] Az I. rendű és II. rendű alperes kiemelte továbbá: a régi Ptk. 241. §-a szerinti szerződésmódosítás lehetőségének éppen az a célja, hogy a szerződés továbbra is fennmaradjon. Ezt támasztja alá álláspontjuk szerint a Kúria Pfv.21.994/2014/7., a Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.204/2009/3., a Pécsi Ítéltábla Pf.III.20.123/2011/4. és a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.451/2012/4. számú határozata.

[48] Nézetük szerint a felperes használati igénye a Ptk. 5:78. § (1) bekezdésébe, valamint az 5:79. § (3) bekezdésébe ütközik. A bérleti szerződés rendezi az ingatlan használatát. Így a felek nem hozhattak volna olyan tartalmú határozatot, amellyel az I. rendű alperes használati jogát elvonják. A bíróságtól kizárólag abban az esetben kérhető a használat rendezése, ha valamely tulajdonos kezdeményezése ellenére a tulajdonostársak nem hoznak határozatot, vagy a határozat az okszerű gazdálkodást sérti. Helytállóan állapította meg ezért a másodfokú bíróság, hogy a bérleti szerződés időtartamának módosítására vonatkozó kereseti kérelem alaptalansága folytán a tulajdonostársak közötti használati viszonyok szabályozására vonatkozó felperesi fellebbezési kérelem elbírálása okafogyottá vált.

[49] Megjegyezték: a felperes nem terjesztett elő földmérő által készített használati megosztási vázrajzot, valamint nem igazolta rendelkezési jogát a kizárólagos használata alá vonni kívánt terület részen található felépítmények tekintetében, így a használat rendezésére irányuló kereseti kérelme határozatlan és végrehajthatatlan is.

A Kúria döntése és jogi indokai

[50] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy a felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmének elbírálása szükségtelen volt. A pertárgy értékének számítását a Pp. 21. §-a szabályozza. A Pp. 21. § (1) bekezdésében rögzített általános szabály szerint a pertárgyérték a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékével egyezik meg. A Pp. 21. § (2) bekezdése egyes pertípusok esetében határozza meg a keresettel érvényesített követelés vagy jog értékét. Olyan igényekre azonban, amelyek értéke nem határozható meg, a Pp. külön nem határoz meg pertárgyértéket. A felperes vagyonában a per kimenetelétől függően bekövetkező értékváltozás pontosan nem kiszámítható, és – az érdemben vizsgálható felülvizsgálati hivatkozásaival érintett harmadlagos, bírósági úton történő szerződésmódosítás iránti kereseti

igényét tekintve (amely a pertárgyérték meghatározása tekintetében eltér a per korábbi eljárási szakáiban érvényesített további kereseteitől) – a per nem tartozik a Pp. 21. § (2) bekezdés b) pontjában szabályozott pertípusok (szerződés létrehozása vagy megszüntetése) közé, ezért a pertárgyérték a Pp. alapján nem meghatározható. Így nem áll fenn a felülvizsgálat kizártságának a Pp. 408. § (1) bekezdés szerinti esete, amely alapján akkor kizárt a vagyoni jogi perben a felülvizsgálat, ha a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték, illetve annak a Pp. 21. § (1)-(4) bekezdése alapján megállapított értéke az ötmillió forintot nem haladja meg.

[51] A felperes felülvizsgálati kérelmének a Pp. 110. § (3) bekezdése alapján értelmezett tartalmára tekintettel a Kúria mindenekelőtt – precedens határozataiban (például Pfv.20.513/2023/8., Pfv.20.629/2023/5., Pfv.21.043/2022/11., Gfv.30.143/2023/6.), valamint azokkal egyezően az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak a Pp. hatályba lépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. PJE határozat rendelkezései szerint a jelen ügyben is irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 4. pontjában, valamint a hozzájuk fűzött indokolásban adott jogértelmezéssel egyezően – a felülvizsgálati eljárás kereteit és annak jogi természetét rögzíti.

[52] A felülvizsgálat nem a per folytatása, nem egyfajta „harmadfokú” eljárás, hanem rendkívüli perorvoslat. Tárgya: a jogerős – azaz a másodfokú – ítélet [Pp. 406. § (1) bekezdés], amelynek jogszabálysértő voltát a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelem korlátai [Pp. 423. § (1) bekezdés] között vizsgálhatja. A Pp. 413. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyt konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[53] Lényeges továbbá, hogy a jogerős ítélet csak olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (Kúria Pfv.20.797/2016/11., Gfv.30.373/2022/4.).

[54] Mindennek a felperes felülvizsgálati kérelme tekintetében a következők miatt volt többirányú jelentősége.

[55] A Pp. a háromtagú pertárgyfogalomra tekintettel a kereset mindhárom elemét (kérelem, jog- és tényalap) együttesen tekinti egy keresetnek, bármelyik elemében való eltérés másik keresetet jelent. Ennek megfelelően a jelen perben a felperesnek egymással eshetőleges viszonyban álló több keresete volt (látszólagos tárgyi keresethalmazat). Az elsődleges és másodlagos kereseteit elutasító elsőfokú döntés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A tulajdonostársak közötti használati viszonyok szabályozása iránti keresetet annak időelőttiisége miatt elutasító elsőfokú határozat elleni felperesi fellebbezés elbírálását pedig a másodfokú bíróság okafogyottnak tartotta (emiatt azt érdemben nem vizsgálta), amellyel kapcsolatban az ügy érdemére kiható eljárásjogi szabálysértésre a felperes felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott. Tekintettel arra, hogy a Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében felülvizsgálattal csak a másodfokon jogerőre emelkedett határozat támadható, ezért a Kúria a jognyilatkozat pótlása, a szerződés létrehozása és az ingatlan használatának szabályozása iránti keresetek vonatkozásában a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértést érdemben nem vizsgálhatta.

[56] Felülvizsgálati kérelmében a felperes kizárólag anyagi jogi jogszabályhelyeket jelölt meg megsértett jogszabályi rendelkezésekként. A Pfv.21.616/2008/5. számú határozatban foglaltaktól történt eltéréssel kapcsolatban azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem tett eleget megfelelően az indokolási kötelezettségének, de felülvizsgálati kérelme nem tartalmazza az ezzel adekvát megsértett eljárásjogi jogszabályi rendelkezés megjelölését, ezért ez a felülvizsgálati hivatkozása sem volt érdemben vizsgálható. A Kúria rámutat továbbá, hogy a felperes jogi álláspontjával ellentétben a hivatkozott határozatot a Legfelsőbb Bíróság hozta, így az a Pp. 346. § (5) bekezdése értelmében nem minősül „a Kúria közzétett határozatának”.

[57] Mindezekre tekintettel a jelen ügyben csak a harmadlagos, a perbeli bérleti szerződés módosítására irányuló keresetet elutasító jogerős határozati rendelkezés jogszabálysértő volta lehetett a felülvizsgálat tárgya; így a Kúria a felperes felülvizsgálati hivatkozásai közül kizárólag a régi Ptk. 241. §-a megsértése vonatkozásában előadottakat vizsgálhatta érdemben.

[58] A Kúria rögzíti: a másodfokú bíróság a régi Ptk. 241. §-ára alapított harmadlagos keresetet több, önmagában is elutasításra vezető okból ítélte alaptalannak, ezért a felülvizsgálat eredményességéhez a felperesnek valamennyi elutasítási ok vonatkozásában sikerrel kellett támadnia a jogerős ítéletet. Alaptalanul hivatkozott azonban arra, hogy a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben nem kizárt a szerződés olyan módosítása, amely annak megszűnéséhez vezet.

[59] A felperes e körben előadott álláspontjának alátámasztására a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.616/2008/5. számú, a Kúria közzétett határozatának a fentebb írtak szerint nem minősülő ítélete nem volt alkalmas, ugyanis az annak 5. oldalán rögzítettek szerint az elbírált ügyben előterjesztett felülvizsgálati kérelem nem támadta azt, hogy a régi Ptk. 241. §-án alapuló szerződésmódosítás végső soron eredményezheti-e a szerződés megszüntetését a bíróság részéről, ezért ezt a jogkérdést a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem keretei között eljárva érdemben nem is vizsgálta.

[60] A régi Ptk. 241 §-a alapján a bíróság akkor módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

[61] A Kúria már több precedenshatározatában (például: Pfv.21.730/2013/4., Pfv.21.994/2014/7., Pfv.20.718/2021/6., Pfv.21.533/2021/11.) kifejtette, hogy az ekként szabályozott jogintézmény alapja, hogy a szerződést a felek mindig valamilyen elérni kívánt cél érdekében kötik, erre figyelemmel határozzák meg az őket kölcsönösen megillető jogokat és terhelő kötelezettségeket. Az ennek megfelelően létrejövő tartós jogviszonyukban előfordulhat, hogy megváltoznak a magatartásuktól függetlenül létező, objektív körülmények, amelyekre tekintettel a konkrét szerződéses feltételeket megállapították, és emiatt megbomlik a szerződésben eredetileg meghatározott jogok és kötelezettségek egyensúlya, ezáltal a szerződés tartalma – annak változatlansága esetén – sértené valamelyikük lényeges, jog által védett érdekét. A szerződéskötés után bekövetkező lényeges jogos érdeksérelem egyrészt a szerződés lehetetlenülésének a régi Ptk. 312. § (1) bekezdésében szabályozott megállapításához vezethet, ami a szerződés megszűnését eredményezi. Másrészt ilyenkor a szerződés bírósági úton való módosításának jogintézménye lehetőséget ad a szerződés életben tartására akként, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítása érdekében a felek jogos érdekeinek figyelembevétele mellett, kivételesen a szerződésben szabályozott jogok és kötelezettségek a bíróság által megváltoztathatók. A tartalom-meghatározás szabadsága [rég Ptk. 205. § (1) bekezdés, 200. § (1) bekezdés] alóli kivétalként szabályozott bírósági szerződésmódosításra akkor van lehetőség, ha tartós jogviszony esetén a szerződéskötést követően olyan változás áll be a körülményekben, ami a felek jogait és kötelezettségeit

jelentősen befolyásolva lényeges érdeksérelmet okoz. A jogok és kötelezettségek szerződő felek általi meghatározásával elérni kívánt szerződéses célt azonban a bíróság nem írhatja felül; a bírósági szerződésmódosításnak meg kell felelnie a szerződés eredeti céljának, a felek szerződéskötés kori akaratának. A bírósági úton való szerződésmódosítás jogintézményével elérni kívánt jogalkotói cél a szerződés fenntartásával a felet ért lényeges érdeksérelm elhárítása. A bírósági szerződésmódosítás körében a bíróság olyan feltételeket teremt, amelyek között a szerződés fenntartható.

[62] Ehhez képest a felperes harmadlagos keresete joghatásában a bírósági szerződésmódosítás jogintézményének fentiekben rögzített céljától – egyúttal korlátjától – eltérően a perbeli szerződéses jogviszony felszámolására irányult. Ennek megfelelően felülvizsgálati kérelmében a felperes sem hivatkozott arra, hogy a szerződés fennmaradása mellett is helyreállítható volna a felek közötti érdekegyensúly. A régi Ptk. 241. §-ára alapított kereset azonban a fentebb kifejtettek szerint nem vezethet a szerződés megszűnéséhez, ezért a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperesnek ezt a keresetét.

[63] A Kúria által érdemben vizsgált elutasítási ok tekintetében a felperes felülvizsgálati kérelme alaptalannak bizonyult, ezért – az [58] bekezdésben foglaltak miatt – a többi elutasítási ok vonatkozásában előadott felülvizsgálati hivatkozás érdemi vizsgálata szükségtelen volt.

[64] Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartotta.

[65] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így a felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az I. rendű és II. rendű alperes ügyvédi képviseléssel felmerült felülvizsgálati perköltségét, amelynek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján, a felszámított összegekben állapította meg.

[66] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése alapján – a felperes kérelmére – tárgyaláson bírálta el.

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

A határozat elvi tartalma

[68] A tartalom-meghatározás szabadsága [régi Ptk. 205. § (1) bekezdés, 200. § (1) bekezdés] alóli kivételként szabályozott bírósági szerződésmódosításra akkor van lehetőség, ha tartós jogviszony esetén a szerződéskötést követően olyan változás áll be a körülményekben, ami a felek jogait és kötelezettségeit jelentősen befolyásolva lényeges érdeksérelmet okoz. A jogok és kötelezettségek szerződő felek általi meghatározásával elérni kívánt szerződéses célt azonban a bíróság nem írhatja felül; a bírósági szerződésmódosításnak meg kell felelnie a szerződés eredeti céljának, a felek szerződéskötés kori akaratának. A bírósági úton való szerződésmódosítás jogintézményével elérni kívánt jogalkotói cél a szerződés fenntartásával a felet ért lényeges érdeksérelm elhárítása. A bírósági szerződésmódosítás körében a bíróság olyan feltételeket teremt, amelyek között a szerződés fenntartható.

Záró rész

Budapest, 2026. március 10.

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