



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.III.21.227/2024/5. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Bajnok István előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Gáspár Mónika bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Abay & Dr. Török Ügyvédi Iroda

(Cím3,

ügyintéző: dr. Abay Péter ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

Dr. Molnár Noémi Fanni ügyvéd

(Cím4)

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.632.365/2024/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 16.P.51.588/2023/18-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 18.000 (tizennyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perbeli ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonában áll. A felperes jogelődje az alperessel és férjével 1983. május 18-án lakásbérleti szerződést kötött az ingatlanon található 38,34 m² alapterületű lakásra határozatlan időre.

[2] A felperes korábban keresetet terjesztett elő az alperessel szemben, amelyben a bérleti és külön-szolgáltatási díjak megállapítását, és az elmaradt bérleti díjak megfizetését kérte (a továbbiakban: előzményi per). Az eljáró elsőfokú bíróság a 2022. június 8-án kelt, 33-I. sorszámu ítéletében megállapította az alperest terhelő bérleti és külön-szolgáltatási díjakat 2004. március 1-jétől kezdődően, és kötelezte az alperest elmaradt díjként 1.294.684 forint és ennek 2012. február 15-től járó törvényes késedelmei kamatai megfizetésére. Az elsőfokú ítéletben a bíróság az alperesnek 15 hónap részletfizetést engedélyezett azzal, hogy az első

részlet 2022. július 15-ig esedékes, minden további részlet pedig az adott hónap 15. napján, bármelyik elmulasztása esetén az egész tartozás egy összegben esedékessé válik. Az előzményi perben az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő, amelyet a bíróság alaposnak ítélt, így az eredetileg fennálló 1.543.011 forint díjhátralékból 248.325 forintot levont. Az elsőfokú bíróság 2022. július 14-én (39-II. sorszámon) a fenti ítéletét kiegészítette, és megállapította, hogy az alperes jogosult a beszámítható követelése után késedelmi kamat beszámítására is. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a 2023. március 9-én, kelt 10. sorszámú ítéletével az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, de indokolásában rögzítette, hogy felülbírálata során nem érintette az elsőfokú ítéletnek a külön-szolgáltatási díjakra, valamint a 2021. február 28-ig terjedő időre a bérleti díjak megállapítására vonatkozó rendelkezéseit. Később a másodfokú bíróság javító végzést hozott, amelyben az ítélete indokolását azzal javította ki, hogy a felülbírálata nem érintette az 1.294.686 forint hátralék és késedelmi kamatai megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket.

[3] A felperes ezt követően 2023. május 17-én felszólította az alperest, hogy az 1.294.686 forint és kamatai tartozását (összesen 1.695.441 forintot) 8 napon belül fizesse meg, mert ennek elmulasztása esetén él a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) bekezdésében foglalt felmondási jogával. Az alperes e levelet 2023. május 19-én átvette, az abban foglaltaknak azonban nem tett eleget, ezért a felperes 2023. május 31-én a bérleti jogviszonyt felmondta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes keresetében a perbeli lakás kiürítésére kérte kötelezni az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. § (1) bekezdése, 433. § (2) bekezdése és az Ltv. 25. § (1) és (5) bekezdése alapján. Arra hivatkozott, hogy az előzményi perben meghozott jogerős ítélet megállapította, hogy az alperesnek fizetési kötelezettsége áll fenn, és tekintettel arra, hogy nem teljesítette a jogerős ítéletben foglaltakat, 1.294.686 forint lakbér- és külön-szolgáltatási díjhátralékot halmozott fel, így lakbérfizetési kötelezettségének nem tett eleget. Ezért az Ltv. 25. § (1) bekezdésének megfelelően írásban felszólította az alperest a hátralék megfizetésére, amely póthatáridő 2023. május 27-én eredménytelenül eltelt, így a bérleti szerződést az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja alapján felmondta, megtartva az Ltv. 25. § (1) bekezdésében előírt felmondási határidőt, valamint a 25. § (5) bekezdésében támasztott feltételt is.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondás érvényességét, e körben a közölt fizetési határidőt, a tartozás összegét és a felmondás jogalapját. Hivatkozva a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 345. § (1) bekezdésére előadta, hogy a részletfizetés kezdő időpontja a másodfokú határozat közlését követő 15. nap. A felperes a tartozás egyösszegű megfizetésére 2023. május 17-én szólította fel arra hivatkozva, hogy a tartozás megfizetésének határideje 2022. július 16-án lejárt. Ezzel szemben a jogerős döntés időpontja legkorábban 2023. május 4. napja, így május 17-én a határidő még nem járt le. Hivatkozott arra is, hogy a közel 20 évig tartó peres eljárások időtartama alatt összegyűlt bérleti díj és a közüzemi díjak megállapításából eredő különbözet és az ennek megfizetésére történő felszólítás nem megfelelő alap a bérleti szerződés felmondására, ez nem azonos a havonként esedékes díjak megfizetésének elmulasztásával, ami a felmondást megalapozhatja. E rendelkezés a lakbér

havonkénti megfizetésére és nem más követelések határidőre történő teljesítésére vonatkozik, amelynek érvényesítésére a végrehajtási eljárás áll rendelkezésre. Álláspontja szerint a felperes eljárása sértette a régi Ptk. 4. § (4) bekezdését, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. §-ban foglalt jóhiszeműség és tisztesség elvét, továbbá a 6:62. § (1) bekezdését is. A felperes szerint akkor járt volna el jóhiszeműen és az együttműködési kötelezettségének eleget téve, ha a jogerős döntés kézhezvételét követően egyeztetést kezdeményez, amelynek során pontosíthatták volna, hogy milyen összegű hátraléka áll még fenn a bíróság döntése alapján.

Az első- és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[7] Határozatának indokolásában utalt az Ltv. 25. § (1) bekezdésére és rámutatott, hogy az alperes a bérleti szerződésben meghatározott összegű díjakat fizette, és a bíróság jogerős döntéséig e díjakat volt köteles megfizetni. Indokolása szerint ameddig a bíróság a megemelt bérleti díjakról jogerős ítélettel nem döntött, az alperes nem eshetett késedelembe, így a felperes nem is élhetett felmondással. Utalt arra, hogy a felperes ezt követően sem a bíróság által meghatározott bérleti és külön-szolgáltatási díj nemfizetésére alapította a felmondását, hanem arra, hogy az alperes az előzményi perben meghozott jogerős ítéletben foglaltaknak nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban ennek a jogkövetkezménye a végrehajtás megindítása, ez azonban nem szolgálhat a felmondás alapjául. Osztotta az alperes álláspontját abban is, hogy a tartozás felszólításban közölt összege nem egyértelmű. Megjegyezte azt is, hogy a jogi képviselő nélkül eljáró, jogban járatlan alperestől nem volt elvárható, hogy ismerje azon jogszabályi rendelkezést, hogy a fellebbezéssel nem támadott ítéleti rendelkezések jogerőre emelkednek. Ráadásul az alperes az elsőfokú ítélet egésze ellen élt fellebbezéssel, ezért szerint joggal lehetett számára bizonytalan, hogy az elsőfokú ítélet mely rendelkezései emelkedtek korábban jogerőre, és így a beszámításra is figyelemmel pontosan milyen összegű tartozása állt fenn. Ezért úgy ítélte meg, hogy az első törlesztőrészlet határidőben történő megfizetése az alperesnek nem róható fel. A felperes felmondását az elsőfokú bíróság érvénytelennek ítélte, ezért az nem szüntette meg a bérleti jogviszonyt, a felperes tehát nem követelheti a lakás kiürítését.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet – eltérő indokolással – helybenhagyta.

[9] Határozatának indokolása szerint nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy az Ltv. 25. § (1) bekezdése alapján csak a folyamatos lakbér megfizetésének elmaradása alapozhatja meg a rendkívüli felmondást, az Ltv. 25. § (1) bekezdése ilyen szűkítést nem tartalmaz. Annak megállapítása során, hogy a bérbeadó a felmondás jogával élhet-e, annak tulajdonított jelentőséget, hogy a bérlőnek van-e olyan tartozása, amely lakbér címen áll fenn. Utalt arra, hogy az előzményi ítéletben meghatározott 1.294.686 forint egyértelműen lakbér- és egyéb, a lakás bérlésével kapcsolatban felmerült díjhátralék volt, amelynek megfizetésére az eljáró bíróság részletfizetést engedett az alperesnek. Ennek meg nem fizetése az Ltv. 25. § (1) bekezdése alapján pedig rendkívüli felmondás alapjául szolgálhatott. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy nincs jelentősége annak, hogy az egyösszegben megállapított hátralék meg nem fizetése esetén bírósági végrehajtásnak van helye, mert az Ltv. 25. § (1)

bekezdése alapján a lakbér nemfizetése esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést is felmondani. Kifejtette, hogy a lakbér bírósági úton történő érvényesítése nem zárja ki a szerződés felmondását, mint ahogy a szerződés felmondása sem zárja ki a lakbérhátralék követelését. Rámutatott: a lakbér megfizetésére vonatkozó igény és a felmondás joga két különböző jogosultság, a bérbeadót mindkettő megilleti, nem utasítható el tehát a kereset azzal az indokkal, hogy a korábbi jogerős ítéletben egyösszegben meghatározott tartozás a felmondás indokául nem szolgálhat.

[10] Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját abban sem, hogy a felszólítólevélben a tartozás összege nem volt pontosan meghatározva, mert az egyértelműen tartalmazta a hátralék összegét. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a kiegészítő ítélet alapján az alperes a korábbi ítéletben meghatározott összegből további késedelmi kamatokat volt jogosult levonni, így a tartozása összege a felszólítólevélben foglaltakhoz képest alacsonyabb, ugyanis a felmondást nem teszi jogellenessé az, ha a felek között a hátralék összege esetlegesen vitás, csak abban az esetben, ha a tartozás egyáltalán nem áll fenn. Megítélése szerint a felszólítás ezért az Ltv. 25. § (1) bekezdésének megfelelt, a kereset elutasításának a felszólítólevél hibája sem lehetett indoka.

[11] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az előzményi perben az elsőfokú bíróság 2022. június 8-án hozott ítéletet, amelyben kötelezte az alperest 1.294.686 forint megfizetésére, és részére részletfizetést engedett oly módon, hogy az első részlet esedékessége 2022. július 15. volt. Az elsőfokú bíróság ezt követően 2022. július 14-én kijavítást is tartalmazó kiegészítő ítéletet hozott, amelyben a részletfizetés időtartamát 14 hónapra csökkentette, és engedélyezte alperes számára az általa beszámított 248.325 forint után késedelmi kamat beszámítását is. Az alperes ezt követően az elsőfokú ítélettel szemben fellebbezést nyújtott be, amelyet a másodfokú bíróság felhívására többször pontosított, és a fellebbezési tárgyaláson azt akként tartott fenn, hogy az 1.294.686 forint kötelezést 625.556 forintra kérte leszállítani. A másodfokú bíróság az alperes nyilatkozatát annak ellentmondásosságára is figyelemmel akként értékelte, hogy az alperes valójában 625.556 forint bérleti díj tartozást ismert el a marasztalási összegből, azonban a követeléséből csak 166.620 forint volt a bérleti díj tartozás, azaz kevesebb, mint amennyit az alperes elismert, ezért úgy tekintette, hogy a fellebbezés tartalma szerint a marasztalási összeget valójában nem támadja. Erre tekintettel e kötelezés a fellebbezéstől függetlenül jogerőre emelkedett, és mivel az elsőfokú ítéletet az alperes 2022. június 8-án, a felperes pedig 2022. június 13-án vette át, a jogerőre emelkedés időpontja 2022. június 29-e volt. Ebből következően az első törlesztőrészlet 2022. július 15-én esedékes volt.

[12] A másodfokú bíróság álláspontja szerint ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes vitatta a marasztalási összeget, egyrészt további beszámítást kívánt azzal szemben érvényesíteni, másrészt annak az általa elismert 625.556 forintra leszállítását kérte. Az elsőfokú bíróság a beszámítás iránti további kérelemnek a 2022. július 14-én kihirdetett kiegészítő ítéletében helyt is adott, ekkor azonban a törlesztőrészletek időpontjain nem változtatott, csak a törlesztőrészletek számát csökkentette. Ezt követően az alperes fenntartotta a fellebbezését, és abban bízott, hogy a marasztalási összeg további csökkentésére kerül sor. Álláspontja szerint helyesen utalt arra a felperes, hogy a bírósági határozat jogerőre emelkedése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy valamely fél jogi képviselővel jár-e el, a határozat a törvény erejénél fogva emelkedik jogerőre. Ugyanakkor a teljesítés megkezdése szempontjából a másodfokú bíróság megítélése szerint jelentősége van annak, hogy az alperes abban a hiszemben volt, hogy a marasztalási összeg nem végleges,

fellebbezése folytán annak csökkentése lehetséges. Az alperes formálisan előterjesztette a marasztalási összeg csökkentése iránti fellebbezését, azt azonban pontosan megfogalmazni nem tudta, azt felhívására többször pontosította, végül pedig olyan nyilatkozatot tett, amelyből a másodfokú bíróság arra a következtetett, hogy valójában az általa elismert összeg meghaladja a marasztalási összeget, így az alperes a fellebbezése tartalma szerint a marasztalási összeget tulajdonképpen nem vitatja.

[13] Kiemelte: arról, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezést hogyan értelmezte, a felek egyértelműen csak a 2023. május 4-én kelt, 42.Pf.635.503/2022/15. számú kijavító végzésből értesülhettek, amelyet a felperes 2023. május 9-én, az alperes pedig 2023. május 12-én vett át. Abból, hogy a felszólítólevelét 2023. május 17-én írta meg, a másodfokú bíróság szerint arra lehet következtetni, hogy a fellebbezés bizonytalan tartalmára tekintettel az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett rendelkezéseivel a másodfokú kijavító végzés kézbesítéséig a jogi képviselővel eljáró felperes sem volt tisztában, így nyilvánvalóan nem lehetett azzal tisztában a jogi képviselő nélkül eljáró alperes sem. Kifejtette: az alperes tehát 2023. május 12-én szembesülhetett először azzal, hogy az 1.294.686 forint és járulékaira kiterjedő marasztalási összeg fellebbezés hiányában már korábban jogerőre emelkedett, fizetési kötelezettsége már korábban beállt. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a Ptk. 1:4 § (1) bekezdése szerint, ha e törvény eltérő követelményt nem támaszt, a polgári jogi jogviszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A kifejtettekre figyelemmel az alperestől nem tartotta elvárhatónak, hogy teljesítését korábban megkezdje, csak 2023. május 12-én került abba a helyzetbe, hogy belássa, hogy fizetési kötelezettsége beállt. Nem tartotta neki felróhatónak, hogy a fizetési kötelezettségének korábban nem tett eleget, a felróhatóság hiánya pedig azt eredményezi, hogy a felperes nem alapíthatja a felmondását az előzmény ítéletben meghatározott részletfizetés elmulasztására. Ezen indokra figyelemmel tehát a felmondás szerinte nem felelt meg a Ltv. 25. § (1) bekezdésének, az a bérleti szerződést nem szüntette meg, helytállóan utasította el tehát az elsőfokú bíróság a keresetet.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Ltv. 25. § (1) bekezdését, 6. § (2) bekezdését, 12. § (1) bekezdését, a régi Ptk. 193. § (1) bekezdését, 433. § (2) bekezdését, továbbá jogkérdésben eltért a Kúria Pfv.V.20.607/2018/10. számú precedensképes határozatától és a BH 2004.240. számon közzétett eseti döntéstől.

[15] Előadta, hogy a másodfokú bíróság az irányadó tényállás alapján helyesen ismerte fel azt, hogy az elsőfokú ítéletben kifejtett jogi álláspont téves. Álláspontja szerint azonban a jogerős ítélet [11] bekezdésében jogszabálysértő módon alkalmazta az Ltv. 25. § (1) bekezdését, ezáltal megsértette az Ltv. 25. § (5) bekezdését, 6. § (2) bekezdését és 12. § (1) bekezdését is.

[16] Hangsúlyozta, hogy az előzményi per végeredményeként nem volt vitás, hogy az alperest 1.294.686 forint lakbér-fizetési kötelezettség terhelte részletfizetés mellett. Szerinte azt is helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy ezen ítéleti rendelkezés – az alperes ellentmondásosan előterjesztett fellebbezése folytán – 2022. június 29-én jogerőre

emelkedett. Kiemelte, hogy ennek ellenére az alperes sem ekkor, sem a 2023. május 9-i felszólítást követően nem teljesített, ezért került sor a felmondásra. Utalt arra, hogy nem volt végül vitás, hogy a felszólítása és felmondása során a törvényes határidőket betartotta, és azok tartalmazták valamennyi, a bennük foglalt joghatás kiváltásához szükséges tartalmi kelléket is.

[17] A fentiek alapján álláspontja szerint kizárólag arról kell a jelen perben állást foglalni, hogy a felszólítás és a felmondás együttesen alkalmas-e a célzott joghatás kiváltására, megszünteti-e bérleti jogviszonyt. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felmondás ugyan valamennyi törvényi feltételnek megfelelt, az alperesnek volt tartozása, ami a felszólítás és a felmondás közlésekor lejárt és esedékes volt; mindezek ellenére azt nem tekintette jogszerűnek. Azért, mert a fizetés elmaradása az alperesnek azért nem volt felróható, mert csak az előzményi per kijavító végzéséből értesülhetett arról, hogy a bíróság az előzményi perben miként értelmezte a fellebbezését.

[18] A felperes érvelése szerint a másodfokú bíróság ezen álláspontja „jogellenes”. Mindenekelőtt azért, mert úgy ítélte meg, hogy a lejárt és esedékes lakbértartozás tényén felül az Ltv. 25. § (1) bekezdése azt is előírná, hogy a tartozás kialakulása ne legyen felróható a bérlőnek. Az Ltv. 25. § (1) bekezdése szerinte azonban a jogerős ítéletben írt állásponttal szemben a lejárt és esedékes lakbértartozás fennállásán túl semmilyen további többletfeltételt nem támaszt, így a lakáskiürítési perekben, az Ltv. 25. § (1) bekezdésének alkalmazása során irreleváns, hogy milyen okból esett a bérlő késedelembe, és ez neki felróható-e. Érvelése szerint az Ltv. 25. § (1) bekezdése esetén kizárólag azt kell vizsgálni, hogy a felszólító levél közlésekor állt-e fenn lakbértartozás. A konkrét esetben szerinte ez nem volt kérdéses, hiszen az alperes lakbértartozásának ténye az előzményi per jogerős ítéletén alapult, amelynek rendelkezései 2022. június 29-én jogerőre emelkedtek. Így álláspontja szerint az alperes teljesítési kötelezettsége beállt, amelyet nem vitásan nem teljesített.

[19] A jogerős ítélet szerinte sérti az Ltv. 12. § (1) bekezdését is, mert attól, hogy az előzményi perben a bíróság állapította meg a lakbér mértékét, annak megfizetésére az alperes a lakásbérleti szerződés alapján volt köteles, amit nem hagyhatott volna a másodfokú bíróság figyelmen kívül. Megítélése szerint a jogerős ítélet sérti az Ltv. 6. § (2) bekezdését is, mert a lakbér meghatározó ítélet jogerőre emelkedésén felül azt is feltételül szabta, hogy a jogerőre emelkedés napjáról az alperesnek tudomást kell szereznie, noha ilyen feltételt az Ltv. 6. § (2) bekezdés sem tartalmaz. Érvelése szerint, mivel a jogerős ítélet tévesen alkalmazta az Ltv. fenti rendelkezéseit, így tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a bérleti jogviszonyt a felmondás nem szüntette meg, ezért szükségszerűen megsértette a régi Ptk. 433. § (2) bekezdését is, mivel a megszünt bérleti szerződés alapján az alperes köteles lett volna az ingatlant ingóságaitól kiürítve felperes birtokába bocsátani, és ugyanezen okból sérti a régi Ptk. 193. § (1) bekezdését is, mivel tévesen minősítette alperest olyan személynek, aki joggalappal tartózkodik a perbeli ingatlanban.

[20] A felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet a jogszabálysértéseken túl jogkérdésben eltér a Kúria felülvizsgálati kérelemben megjelölt határozataitól is. A jogerős ítéletben a bíróság szerinte ugyanis a felróhatóság kérdésének a beemelásával lényegében méltányossági jogkört gyakorolt, arra hivatkozva, hogy alperes 2023. május 12-ig nem tudhatta, hogy a másodfokú bíróság miként értelmezi az általa az előzményi perben megtett nyilatkozatait. Azzal érvelt, hogy egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a bérleti díjtartozás alapján közölt

felmondás alapján indult perekben a bíróság számára a jogalkotó nem biztosított semmilyen méltányossági jogkört, az legfeljebb a bérbeadót illeti meg. Idézte a Kúria Pfv.V.20.607/2018/10. számú precedensképes határozatának elvi tartalmát, amely szerint a bérleti szerződés megszűnése miatt indult perben a bíróság nem értékelheti a jogvita elbírálása során azt, hogy a bérlő a lakbérfizetési késedelmét kimentette-e. Utalt arra, hogy ugyanez az álláspont jelenik meg a BH 2004.240. eseti döntésben is. Miután az Ltv. nem ad lehetőséget a bíróság számára azt a mérlegelési körbe vonni, hogy ha van az Ltv. 25. § (1) bekezdésére alapított felszólítás és felmondás idején a bérlőnek lakbértartozása, annak keletkezése milyen okokra vezethető vissza, ezért a jogerős ítélet a hivatkozott eseti döntésektől szerinte jogkérdésben eltért.

[21] Kifejtette, amennyiben vizsgálható is lenne, hogy miért esett késedelembe a bérlő, a másodfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesnek nem róható fel, hogy fizetési kötelezettségének korábban nem tett eleget. Utalt arra, hogy az előzményi per elsőfokú ítélete ellen ugyanis csak az alperes terjesztett elő fellebbezést, tehát kizárólag az ő ellentmondásos nyilatkozataira volt visszavezethető az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedésével kapcsolatos bizonytalanság. Állította, hogy amennyiben a felróhatóságot a bíróság figyelembe vehetné, és az alperesnek valóban nem lenne felróható, hogy csak 2023. május 12-én került abba a helyzetbe, hogy késedelmét felismerje, a felülvizsgálattal támadott jogerős ítélet még ez esetben is jogellenes. Kifejtette, hogy az Ltv. 25. § (1) bekezdés szerinti felszólító levelét csak ezt követően küldte meg, amelynek a 2023. május 19-i átvételekor már az alperes előtt is ismert lehetett az, hogy az elsőfokú ítéleti rendelkezések jogerőre emelkedtek és fizetési kötelezettsége beállt. Ehhez képest az alperes még részben sem teljesített, ezért a felmondás szerinte már ezen okból is alkalmas volt a kívánt joghatás kiváltására.

[22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[24] A Kúria a Pp. 423. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között eljárva, a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felperes által megjelölt és érdemben vizsgálható okokból nem jogszabálysértő, és jogkérdésben nem tér el a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai határozattól.

[25] A Kúria előjáróban rámutat, a Pp. 413. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a felülvizsgálati kérelemnek a beadványokra vonatkozó általános szabályok mellett tartalmaznia kell a jogszabálysértés pontos megnevezésével, a jogszabályhely megjelölésével azt az eljárási, illetve anyagi jogi jogszabálysértést, amely kihatott az ügy érdemi eldöntésére, valamint annak indokait, hogy a fél az új határozat hozatalát vagy a határozat hatályon kívül helyezését milyen okból kívánja.

[26] A jogszabálysértés megjelölésének követelményrendszerét a Kúria – a korábbi bírói gyakorlatot megerősítve – a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes

kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK véleményben jelenítette meg. Az önmagában kötőerővel nem rendelkező kollégiumi vélemény 3. és 4. pontja szerint – amelyet a Kúria jelen perben is irányadónak tekintett határozataival megerősített (Jpe.I.60.009/2022/10. [61], Pfv.IV.20.998/2020/4., Pfv.V.20.917/2021/8., Gfv.VI.30.367/2021/6., Pfv.I.21.083/2019/12., Pfv.IV.20.035/2023/7.) – több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel, ellenkező esetben a tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet – vonatkozó részében – a Kúria nem vizsgálhatja érdemben. 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 jogszabályhelyet 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. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet többféle okból is támadja, vagyis több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásnak rendelkeznie kell a Pp. 413. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel [PK vélemény 6. pont, Kúria Gfv.VII.30.577/2016/6., megjelent: BH 2017.196.].

[27] A felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. Érdemben ugyanis csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja. Mivel a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, és nem az elsőfokú bíróság ítélete (Kúria Pfv.III.21.631/2019/5., Pfv.III.20.088/2020/3.), ezért a felülvizsgálati kérelemben az azt előterjesztő félnek az álláspontja szerint a másodfokú bíróság által a jogerős ítélet meghozatalakor elkövetett jogszabálysértéseket kell megjelölnie [Kúria Pfv.V.20.797/2016/11. (BH 2017.232.)]. Mindezek alapján a Kúria érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálta és értékelte, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely pontos megjelölését és a jogszabálysértés megfelelő körülírását is.

[28] Jelen ügyben az elsőfokú bíróság arra alapította a keresetet elutasító döntését, hogy az előzményi perben hozott ítéletben megállapított lakbérhátralék meg nem fizetésének a következménye a végrehajtás és nem a lakásbérleti szerződés felmondása; csak a folyamatos lakbér-nemfizetés adhat alapot a lakásbérleti szerződés felmondására. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, azonban indokai eltérőek voltak. A másodfokú bíróság rögzítette, hogy az alperesnek volt lakbértartozása, a lejárt hátralék is adhat okot felmondásra; illetve a hátralék összege is határozottan volt megjelölve a felmondásban. A másodfokú bíróság a keresetet azért nem találta megalapozottnak, mert alkalmazta a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésben írt, minden polgári jogi jogviszonyban irányadó alapelvet, és ez alapján úgy ítélte meg, hogy az alperestől nem volt elvárható az előzményi perben hozott ítélet szerinti marasztalás korábbi teljesítése; felróhatóság hiányában pedig nem tartotta jogszerűnek a felmondást.

[29] A felperes a felülvizsgálati kérelmében tartalmilag ugyan vitatta e megállapítás helytállóságát, de ezzel összhangban megsértett jogszabályként a Ptk. 1:4. § (1) bekezdését nem jelölte meg. E rendelkezésnek a megsértett jogszabályhelyként való megsértése nélkül

pedig – a kifejtetteknek megfelelően – a felülvizsgálati kérelem tartalmi hiányossága miatt nem volt vizsgálható a másodfokú bíróságnak a fenti, a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésében foglalt alapelv alkalmazhatóságával kapcsolatos álláspontja, és emiatt a fizetési kötelezettség nemteljesítésével összefüggésben az alperestől elvárható magatartásra és a felróhatóság hiányára vont következtetése. Emiatt a jogerős ítéletnek az a jogi következtetése, hogy a perbeli felmondás a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésének alkalmazásával alkalmatlan volt a joghatás kiváltására, az nem szüntette meg a bérleti szerződést, a felülvizsgálati eljárásban nem volt vizsgálható.

[30] Tekintettel pedig arra, hogy a jogerős ítélet az alapelv megfelelő alkalmazásával tartotta jogszerűtlennek a felperes felmondását, a jogerős ítélet nem sérti, nem sértheti önmagában a felülvizsgálati kérelemben ténylegesen megsértett jogszabályhelyként megjelölt anyagi jogi rendelkezéseket sem. Ezek a lakbér összegére és megfizetésének határidejére [Ltv. 6. § (2) bekezdés, 12. § (1) bekezdés], a lakásbérleti szerződés felmondására [Ltv. 25. § (1) bekezdés] és a bérlet megszűnése miatt az ingatlan kiürítésére [régi Ptk. 193. § (1) bekezdés, 433. § (2) bekezdés] vonatkoznak ugyan, de ezek a jogerős ítéletben kifejtettek szerint a Ptk. 1:4. § (1) bekezdésének rendelkezése miatt alkalmatlanok az adott tényállás mellett a kereset alátámasztására.

[31] A felperes a felülvizsgálati kérelmét nem csupán jogszabálysértésre, hanem a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre is alapította.

[32] A felülvizsgálati kérelmében hivatkozott határozatok közül a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.21.303/2001. számú, BH 2004.420. számon közzétett eseti döntése nem precedens, a felperes ezért alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felülvizsgálattal támadott ítélet e határozattól jogkérdésben eltér.

[33] A Pp. 406. § (1) bekezdése második fordulatainak alkalmazásában ugyanis a Kúria közzétett határozata alatt a Pp. 346. § (5) bekezdésére, illetve a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 32. § (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel főszabály szerint a Kúria 2012. január 1. után meghozott, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett határozatait kell érteni (Kúria Pfv.VI.20.426/2024/2., Gfv.III.30.134/2023/5.). A felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt egyik eseti döntés, a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.21.303/2001. számú határozata viszont 2012. január 1-jét megelőzően született, a BHGY-ban nem szerepel, tartalma emiatt nem volt vizsgálat alá vonható, az attól való eltérésre a felperes felülvizsgálati kérelmében megalapozatlanul hivatkozott.

[34] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott másik, a Kúria Pfv.V.20.607/2018/10. számú precedensképes határozatától pedig a jogerős ítélet jogkérdésben nem tért el. E hivatkozott eseti döntés releváns jogértelmezése szerint az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontjának és a 25. § (1) bekezdésének megfelelő felmondás rendeltetésszerű, és önmagában megszünteti a felek bérleti szerződését. A bíróság méltányosság gyakorlására nem jogosult, utólag nem vizsgálhatja a felmondásra alapot adó lakbérfizetési késedelem kimentésének a kérdését, és a felmondásnál lehetséges bérbeadói méltányosság alkalmazásának a mellőzését.

[35] A jelen felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet meghozatala során ugyanakkor a másodfokú bíróság nem méltányosságot gyakorolt, hiszen nem azokat a körülményeket bírálta el méltányosan, amiért az alperes nem fizette meg a bérleti díjat, vagy esetleg milyen okból nem volt teljesítőképés. Mindezekről eltérően a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperestől azért nem volt elvárható a teljesítés korábbi megkezdése, mivel korábban nem volt abban a helyzetben, hogy a fizetési kötelezettségének beálltát felismerje. Következésképp a teljesítési kötelezettség felismerhetősége és így a teljesítés megkezdése szempontjából tulajdonított jelentőséget annak, hogy az alperes önhibáján kívül mikor került abba a helyzetbe, hogy a teljesítési kötelezettség beálltával szembesüljön. Ennélfogva a jogerős ítélet jogkérsben nem tért el a Kúria hivatkozott, fenti határozatától sem.

[36] A kifejtettek értelmében a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő, és az ott hivatkozott kúriai határozattól való eltérés sem állapítható meg. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[37] A felülvizsgálati eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes jogi képviselővel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (3) és (5) bekezdése alapján felszámított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget. Ennek összegét a Kúria a felülvizsgálati ellenkérelemben megjelölt hat óra alapulvételével, az IM rendelet fenti rendelkezései szerint 18.000 forintban állapította meg.

[38] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét, a felperes kérelmére a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelő alkalmazásával tárgyaláson bírálta el.

[39] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A döntés elvi tartalma

[40] Érdemben csak a felülvizsgálati kérelemben írt, a tartalmi követelményeknek megfelelően előterjesztett hivatkozások vizsgálhatók.

Budapest, 2025. március 4.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző