

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Gfv.VI.30.060/2026/2.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név és cím

A felperes képviselője: Hirsch Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd)

Az alperes: név és cím

Az alperes jogi képviselője: Fister Ügyvédi Iroda (cím., ügyintéző: Dr. Fister Mihály ügyvéd)

A per tárgya: bérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
4.Gf.75.199/2025/13.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság
3.G.300.502/2022/112.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat engedélyezése szempontjából lényeges tényállás

[1] A felperes a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló földszinti és pinceszinti üres helyiségekből álló üzlethelyiség bérbeadására írt ki pályázatot. A pályázatban szerepelt, hogy a felperes a meghirdetett üzlethelyiséget a pályázók által megismert műszaki állapotban adja bérbe, a helyreállítással járó költségeket a felperes nem téríti meg, a meghirdetett helyiség műszaki állapotának megismerése és felmérése a pályázók feladata, ezért a későbbiekben a felperessel szemben szavatossági igényvel nem élhetnek. A meghirdetett üzlethelyiségben a korábbi bérlő éttermet működtetett, amelynek nagykonyhája, és a vendégtér nagy része a pincészinon volt kialakítva. A pincerész szellőzését az üzlethelyiséghez csatlakozó, azon kívüli, nem társasházi közös használatú szellőzőcsatorna biztosította, amelynek a nyomvonala a meghirdetett helyiségből vezetett ki a közös használatú pincészinon át a lépcsőházon és a padlástéren keresztül a szabad légterbe.

[2] Az alperes az ingatlant megtekintette, azt maga is étteremként kívánta működtetni. Ezt követően a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő között a bérleményre 2013. december 9-én határozatlan időtartamú bérleti szerződés jött létre, amelyben megállapodtak, hogy az üzlethelyiségben az alperes melegkonyhás vendéglátó tevékenységet fog folytatni szeszesital forgalmazásával. A helyiség használata fejében fizetendő bérleti díjat 685.484 forint/hó összegben határozták meg azzal, hogy annak mértéke minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik. Az alperes a szerződésben vállalta, hogy közvetlenül szerződik a víz-, csatorna használatra, valamint a szemétszállításra a szolgáltatóval, ezek megkötéséig a víz-, csatornahasználattal és szemétszállítással felmerülő költséget a bérleti díjon felül fizetendő átalánydíj formájában téríti a felperesnek. Ekként 2021. május 1-től a bérleti díj az átalánydíjjal együtt összesen havi bruttó 810.722 forint volt. A bérlemény birtokba adása 2013. december 12-én megtörtént.

[3] A bérbeadással egyidőben zajlott az épület tetőterében lakások kialakítása, amit a bérleményhez tartozó szellőzőcsatorna akadályozott. Az építkezés kapcsán a társasház 2013. szeptember 6-án a felperes hozzájárulása nélkül döntést hozott a szellőzőcsatorna eltávolításáról, majd annak alapján még valamikor 2013 kora őszen a bérlemény pincei részéhez tartozó szellőzőcsövet a helyiségen kívüli, közös használatú pincészinon részen átvágták, a lépcsőházban, padlástérben futó szakaszát pedig elbontották. A szellőzőcsatorna eltávolítása miatt a bérbe vett helyiség pincerészeiben nem volt biztosított az étterem céljára történő működtetéshez szükséges szellőztetés lehetősége. A szellőzőcsatorna folytonosságának a hiányát az alperes a bérlemény birtokbavétele után fedezte fel, és a 2014. március 16-án kelt iratában kezdeményezte a felperesnél a bérleti díjfizetés szüneteltetését arra hivatkozással, hogy a szellőzés hiánya miatt az étterem nem tud szabályszerűen működni. A felperes elfogadta, hogy a szellőztetés lehetőségének hiánya miatt az üzlethelyiséget az alperes nem tudja rendeltetésszerűen használni, és egy ideig eltekintett a bérleti díj követelésétől.

[4] A szellőzőcsatorna eltávolítása miatt több per indult az alperes és a társasház, illetve a felperes és a társasház között. A pereskedés alatt az évek teltek, az üzlethelyiség használaton kívül állt, a rendeltetésszerű használatot biztosító villamos szerkezetek, berendezések műszaki állapota romlott. A felperes által indított perben meghozott jogerős ítéletében a bíróság kötelezte a társasház tulajdonosi közösségét a szellőzőcső saját költségen történő kiépítésére az ott megjelölt épületgépészeti szakvéleményben foglaltaknak megfelelően. A jogerős ítélet alapján a lakóépületben helyreállítási munkálatok történtek. A felperes a 2021. február 16-án kelt iratában tájékoztatta az alperest, hogy a szellőzést biztosító csövet beépítették, annak műszaki átadás-átvétele megtörtént február 15-én, ezért az alperes bérlői jogosítványai gyakorlásának ettől fogva nincs akadálya. Az alperes 2021. április 13-i válaszában kifogásolta, hogy nem hívták meg a műszaki átadás-átvételre és hogy nem valósult meg a teljes szellőzőrendszer működőképességének az ellenőrzése és gyakorlati

próbája, ilyen körülmények között a bérlői jogosítványai gyakorlása továbbra sem biztosított. Az alperes egy 2019. augusztus 17-én tartott helyszíni szemlén alapuló szakvélemény alapján állította, hogy a bérlemény a szerződésszerű használatra alkalmatlan.

[5] A felperes az alperes kifogását nem fogadta el, és a 2021. szeptember 10-én kelt iratában felhívta 2021. február 16-tól kezdődően összesen 1.802.811 forint kamattal növelt bérleti díjtartozás megfizetésére. Ennek az alperes nem tett eleget, ezért a felperes – írásbeli felszólítást követően – 2021. november 30-ára felmondta a bérleti szerződést. Az alperes a felmondást nem fogadta el, vitatta annak jogszerűségét.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[6] A felperes az ingatlan birtokba adása, valamint a meg nem fizetett bérleti és használati díj, továbbá az elmaradt közüzemi díjak megfizetése iránt terjesztett elő keresetet.

[7] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[9] Az ítélet indokolása szerint a helyiségbérletre vonatkozó szabályozás a kialakult bírói gyakorlat alapján diszpozitív jellegű, a felek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) felmondási szabályaitól közös megállapodással eltérhettek. Ilyen eltérő megállapodást tartalmazott a bérleti szerződés, amelyben foglalt kikötésnek megfelelően a bérbeadó díj nemfizetés miatti fizetési felszólítás eredménytelensége esetén jogosulttá vált a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondással való megszüntetésére. A felmondást tartalmazó iratba foglalt nyilatkozat szerint a felmondása ezen oknál fogva a szerződésben foglaltaknak megfelelően történt.

[10] Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 428. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni, azonban arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár. Hangsúlyozta, hogy a nem vitás tények szerint a pincerész szellőzését biztosító szellőzőcsatorna helyiségen kívüli része a pincében át volt vágva, több részét eltávolították, ezért a bérelt helyiség nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Rámutatott: a felperes nem vitatta az alperes azon tényállítását, hogy az alperes a szükséges kivitelezési és egyéb dokumentáció hiányában nem tudja bizonyítani, hogy a helyiséget rajta kívül álló okból azért nem tudja használatba venni, mert a szellőzővezeték helyreállítása az eredeti állapottal egyenértékű műszaki megoldással nem történt meg. Erre figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 265. § (2) bekezdés a), b) pontjai alapján az alperes javára bizonyítási szükséghelyzet áll fenn. A felperes ugyanakkor nem volt elzárva annak a lehetőségétől, hogy az alperes által állított tény

fenn nem állását, azaz a szellőzés megfelelő működőképességének a helyreállítását bizonyítsa. Ez szakkérdésnek minősült a perben, arra a felperes igazságügyi műszaki szakértő kirendelését indítványozta.

[11] Az elsőfokú ítélet alapját képező szakvélemény szerint a szellőzőrendszer üzemképessége nem megállapítható szakértői szempontú bizonyossággal, mert a közös használatú pincei részen futó vezetékszakasza csatlakozó ventilátor jelenlegi állapotában rozsdásodás miatt és a megfelelő motorvédelem hiányában nem beindítható. A szakértői vizsgálat továbbfejlesztése érdekében – a szakértő nyilatkozata szerint – további iratok csatolása vált szükségessé a felperes részéről, amelytől a felperes elzárkozott, mert álláspontja szerint nem a felperes feladata ezeknek a beszerzése, hanem az alperesé, illetve a korábbi bérelőé. Az alperes nyilatkozata szerint azonban a szakvélemény bizonyítja, hogy a közös használatú pincehelyiségben lévő motor, ventilátor és szellőzővezeték együttese nem üzemképes. Ezek karbantartása, felújítása nem az alperes kötelezettsége. Az alperes felújítási kötelezettsége nyilvánvalóan csak a bérleményen belüli részekre vonatkozott. Az alperes a felújítás körében csak az étteremrészben található ventilátor beszerzésére volt köteles, ezt meg is tette.

[12] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes nem tudta sikerrel bizonyítani szakvéleménnyel azt a tény, hogy a szellőztetés vezetékszakasza eltávolítása miatt előállott működőképtelenségét az általa állított idő alatt helyreállították volna, amelynek jogkövetkezményét a bíróság a Pp. 265. § (2) bekezdésére tekintettel a felperes terhére értékelte, és az alperes javára megállapította, hogy a szellőztetés hiánya miatt a helyiség nem volt a szerződés szerinti használatra alkalmas állapotban a bérleti díj követelésének időszakában. Tekintettel arra, hogy a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosítása a bérbeadó kötelezettsége, annak elmaradása alperesen kívül álló okra vezethető vissza, ezért az alperes alappal tagadhatta meg a felperes bérleti díjkövetelésének alapjául megjelölt időszakban is a bérleti díj és a járulékos közüzemi költségek megfizetését. Díjfizetési kötelezettség hiányában nem állt fenn a bérelői szerződésszegés, amire a felperes a szankciós, rendkívüli felmondását alapította, ezért a felmondás jogellenes volt, nem vezethetett a szerződés megszüntetéséhez. A bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történt megszüntetésének hiányában a bíróság felperes ebből eredő helyiség kiürítési és egyéb elszámolási igényei iránti valamennyi kereseti kérelmét jogalapjában alaptalannak tartotta.

[13] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyes indokai alapján hagyta helyben.

[14] A fellebbezésben írtakra figyelemmel kiemelte, hogy a Pp. 265. § (2) bekezdés *a)-b)* pontjainak a feltételei fennálltak. Az alperes bizonyítási szükséghelyzetben volt, ugyanis az újjáépített szellőzőrendszer kivitelezési és egyéb dokumentációja nem állt rendelkezésére, nem volt abban a helyzetben, hogy bizonyítsa: a szellőzővezeték helyreállítása nem történt meg az eredeti állapottal megegyező műszaki megoldással. A felperesnek állt módjában annak a bizonyítása, hogy az újjáépített szellőzőrendszer az ingatlanban megfelelően működött, a bérlemény alkalmas volt a rendeltetésszerű használatra. A szakértő véleménye alapján azonban szakértői bizonyossággal nem állapítható meg a szellőzőrendszer üzemképessége. A jogerős ítélet szerint helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy jelen esetben nem tartozott a bérelő kötelezettségei körébe a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges szellőzőrendszernek a helyiség megtekintésekor fel nem ismerhető állapota folytán szükséges helyreállítása. Az nem tartozott a Lakás tv. 13. §-a szerinti karbantartási, felújítási kötelezettségek körébe. Tehát nem az alperes magatartása képezte a szakértői bizonyítás akadályát.

[15] A felperes azonban a szakértő által meghatározottaknak (javítási, minősítési, üzembehelyezési iratok csatolása) nem tett eleget, ezért a szakértői bizonyítás a továbbiakban nem volt lefolytatható, ebből következően nem volt megállapítható, hogy az újjáépített szellőzőrendszer megfelelően működött, és ezt a körülményt a Pp. 265. § (2) bekezdése alapján a felperes terhére kellett értékelni. A bérleti szerződés szerinti rendeltetési célra, vagyis a bérlemény szerződés szerinti hasznosításra való alkalmasságát a felperes nem tudta igazolni, hiszen az „melegkonyhás vendéglátás szeszesital forgalmazásával” volt (bérleti szerződés 5. pont), amelyhez a működőképes szellőzőrendszer hozzátartozott volna.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[16] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, egyúttal felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet, amelyet a Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontjára, valamint (3) bekezdésére alapított. A felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra, új határozat hozatalára. A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 237. § (1), (2), (4), 265. § (1) bekezdését, (2) bekezdés *a)-b)* pontját és 346. § (5) bekezdését, továbbá eltér a Kúria Pfv.21.183/2014/10. számú határozatától. Felülvizsgálati kérelmében emellett megsértett jogszabályi rendelkezésként hívta fel a Lakás tv. 9. § (1), 13. § (1), 36. § (1) bekezdését, 37. §-át, a régi Ptk. 200. §-át.

[17] A Pp. 409. § (1) bekezdés *d)* pontjára alapított kérelem kapcsán állította, hogy az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon jutottak arra a következtetésre, hogy az alperes bizonyítási szükséghelyzetben volt, és ezzel összefüggésben az indokolási kötelezettségüket sem teljesítették; amiként a vonatkozásban sem, hogy miért adott helyt az elsőfokú bíróság az alperes utólagos bizonyítási indítványának. A felperes hivatkozott a bizonyítási érdek téves telepítésére, valamint az elsőfokú bíróság által végzett anyagi pervezetés hiányosságaira is.

[18] A Pp. 409. § (3) bekezdése kapcsán arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria Pfv.20.584/2013/6. és Pfv.21.183/2014/10. számú határozataiban írtaktól. Az előbbi kapcsán hangsúlyozta, hogy annak elvi tartalma szerint az erre hivatkozó felet terheli a bizonyítás, hogy a bérlemény alkalmatlan volt a szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelő használatra, és hogy erre vonatkozó kifogásait a bérbeadóval közölte. Ezzel szemben a másodfokú ítélet [55] bekezdése szerint a felperesnek kellett volna azt bizonyítani a perben, hogy a szellőzőrendszer működött.

[19] A felperes a Kúria Pfv.21.183/2014/10. számú precedensképes határozata tekintetében azt emelte ki, hogy a Lakás tv. 9. § (1) bekezdése értelmében nem terheli a bérbeadót szavatossági felelősség mindazért, amit a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségvállalás alapján, a bérlőnek kell elvégeznie. Majd idézte a jogerős ítélet [51] és [55] bekezdésében írtakat, és a pályázati felhívásban foglaltakat, amely szerint a helyiségek műszaki állapotának helyreállítása a pályázók feladata. Mindezek alapján vitatta a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy nem az alperes kötelezettségei körébe tartozik a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges szellőzőrendszernek a helyreállítása; továbbá, hogy bérleti szerződés szerinti célra, vagyis a szerződés szerinti hasznosításra való alkalmasság bizonyítatlanságát a bíróságok a felperes terhére értékelték. A felperes állítása szerint ezzel jogkérdésben eltér a jogerős ítélet a precedens határozatban írtaktól.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A Kúria mindenekelőtt utal arra, hogy az igazságügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2025. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Módtv.) 153-161. §-ai módosították a Pp.-nek a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó egyes rendelkezéseit. A Módtv. 243. § (4) bekezdése szerint a módosított tartalmú szabályok 2026. január 1-jén léptek hatályba. Átmeneti rendelkezés hiányában, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdés *b*) pontja alapján a 2025. december 31-én vagy azt megelőzően meghozott jogerős határozatok felülvizsgálatára a módosítás előtti rendelkezések alkalmazandók (Kúria Pfv.20.089/2026/4.). Ehhez képest a Pp. új, a Módtv. 153. § (3) bekezdés *c*) pontjával, valamint 155. § (2) és (3) bekezdésével bevezetett rendelkezései, amelyek lehetővé teszik a törvényben egyébként kizárt felülvizsgálat kivételes engedélyezését, csak a 2026. január 1-jén vagy az után meghozott jogerős másodfokú határozatok elleni felülvizsgálati kérelem esetében alkalmazandók (Kúria Pfv.20.061/2026/2., Gfv.30.043/2026/4.). Mivel a másodfokú bíróság a jogerős ítéletét 2025. december 11-én hozta meg, ezért az adott esetben még a megváltozott rendelkezéseket megelőző szabályok alapján kellett döntenie a felülvizsgálat engedélyezéséről.

[21] A Pp. 408. § (2) bekezdése szerint nincs helye felülvizsgálatnak vagyoni jogi perben, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság azonos jogszabályi rendelkezésre és jogi indoklásra utalással hagyta helyben. Tekintve, hogy a jogerős ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét azonos jogszabályi rendelkezés és jogi indoklás mellett hagyta helyben, ezért a Pp. 408. § (2) bekezdése, valamint a 409. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem elbírálása érdekében a felperesnek felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kellett előterjesztenie.

[22] A kérelemhez kötöttség perjogi szabályából következően [Pp. 2. § (2) bekezdés] a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból engedélyezheti. Erre figyelemmel a felperes által előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kizárólag abból a szempontból vizsgálta, hogy az abban előadottakra figyelemmel a jogerős ítélet jogkérdésben eltér-e a Kúria közzétett határozatától.

[23] A Kúria megjegyzi, mivel a Pp. a 2025. december 11-én hatályos állapota szerint engedélyezési okként nem nevesítette a felperes által hivatkozott, a fél alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelmére, illetve az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegésre vonatkozó okot [2026. január 1-től hatályos Pp. 409. § (1) bekezdés *d*) pont], ezért az erre alapított kérelem érdemben nem volt vizsgálható.

[24] A felülvizsgálat engedélyezésének a Kúria által érdemben vizsgálható feltételei azonban nem teljesültek a következők miatt.

[25] A Kúria a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a felülvizsgálati kérelemmel támadott ítélet a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben eltér, azaz a jogerős ítélet a Kúria által meghozott, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében 2012. január 1-je után közzétett eseti határozatban kifejtettektől eltérő jogértelmezésen alapul (Gfv.30.454/2022/2., Pfv.20.782/2022/3., Pfv.20.742/2023/2.).

[26] A Kúria előrebocsátja, hogy – amint arra már több ízben rámutatott [Pfv.21.294/2022/2., Gfv.30.561/2022/2., Gfv.30.562/2022/2., Pfv.21.323/2022/2. (BH 2023.71.)] – valamennyi engedélyezési ok – így a Pp. 409. § (3) bekezdése tekintetében is – alapvető törvényi feltétel, hogy a fél által az ügy érdemére kihatónak állított jogszabálysértések vizsgálata elvi jelentőségű jogkérdést vessen fel. A felülvizsgálat

engedélyezése körében elvi jelentőségű jogkérdésnek az a jogkérdés minősül, amely egy jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel függ össze [Kúria Pfv.20.675/2022/2., Pfv.21.323/2022/2. (BH2023. 71.), Gfv.30.523/2022/2., Pfv.20.603/2023/2.]. A jogerős ítélettel szemben állított jogszabálysértés megjelölése nem azonos az engedélyezést megalapozó jogkérdés bemutatásával. A felülvizsgálat engedélyezését kérő félnek az általa állított jogszabálysértésből kiindulva kell megjelölnie azt a jogkérdést, amelyre a kérelmét alapítja (Kúria Pfv.20.051/2022/6., Pfv.20.494/2022/3., Pfv.20.556/2022/2.). Emellett nem mellőzhető az engedélyezés iránti kérelemben annak levezetése sem, hogy a felülvizsgálattal érintett jogerős ítéletre figyelemmel, arra vonatkoztatva mennyiben indokolt a Kúria részéről e kérdésben az állásfoglalás, vagyis milyen hatással lehet a Kúriának a jogkérdésben tett állásfoglalása a jogerős ítéletre (Kúria Gfv.30.523/2022/2.).

[27] A felperes azonban a Kúria Pfv.20.584/2013/6. számú közzétett határozatától való eltérést érintően mindössze a határozat elvi tartalmára utalt, ami önmagában nem minősül elvi jelentőségű jogkérdésnek. Ebben az esetben az eljáró bíróságok az alkalmazandó anyagi jogszabályok és a felek perben megtett nyilatkozatai alapján foglaltak állást a bizonyítási teher kérdésében az adott tényállásra vonatkoztatva. Tehát a Kúria megállapítása nem egy jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel függ össze.

[28] A Kúria hangsúlyozza, hogy a perbeli esetben is az eljáró bíróságok alapvetően a precedens határozatban írtakkal egyezően indultak ki a bizonyítási érdek telepítése során. Azonban alaposnak találták az alperesnek a bizonyítási szükséghelyzetre hivatkozását, ami a Pp. 265. § (3) bekezdése szerint azzal a következménnyel jár, hogy a szükséghelyzetben lévő fél által bizonyítandó tény a bíróság valósnak fogadhatja el, ha annak tekintetében kételye nem merül fel. E rendelkezésből következett, hogy a felperesnek kellett az alperesi állítást ellenbizonyítania, vagyis azt bizonyítani, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt 2021. február 16-tól kezdődően. Bár a bizonyítási szükséghelyzet fennállását és ehhez kapcsolódóan a bizonyítási érdek telepítését a felperes vitatta az engedélyezés iránti kérelemben, a Kúria következetes gyakorlata szerint az anyagi és eljárási szabálysértések vizsgálata már a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási szakasz kereteit meghaladó, azokon túlmutató, a felülvizsgálati kérelem érdemi szakaszára tartozó kérdés (Kúria Gfv.30.536/2022/2., Gfv.30.168/2023/2., Pfv.30.174/2024/2.). Erre figyelemmel az engedélyezés iránti eljárásban a Kúria nem vizsgálhatja, így nem is vizsgálta, hogy a felperes által állított eljárási szabálysértések az eljárás során megvalósultak-e.

[29] A felperes a Kúria Pfv.21.183/2014/10. számú precedensképes határozata tekintetében azt emelte ki, hogy a Lakás tv. 9. § (1) bekezdése értelmében nem terheli a bérbeadót szavatossági felelősség mindazért, amit a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségvállalás alapján a bérlőnek kell elvégeznie.

[30] A Pp. 410. § (2) bekezdés c) pont cd) alpontja szerint a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben meg kell jelölni – a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozás esetén – a Kúria közzétett határozatát és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálattal támadott ítéleti rendelkezés jogkérdésben eltér. Az e szabályt értelmező bírói gyakorlat szerint a Pp. 409. § (3) bekezdésére alapított engedélyezés iránti kérelem kapcsán a Kúriának elsőként abban kell állást foglalnia, hogy fennáll-e a felülvizsgálat tárgyát képező jogerős döntés és a hivatkozott, korábbi határozat közötti ügyszabotosság (összevetettség), ennek hiányában ugyanis az eltérés (érdemi) vizsgálata fel sem merül (Kúria Pfv.20.336/2022/3.). Az ügyszabotosság fogalmát nem határozza meg jogszabály, azonban a Kúria azt már több határozatában értelmezte. Eszerint a jogegység szempontjából lényeges ügyszabotosság sohasem absztrakt, hanem mindig konkrét ügyszabot, jogértelmezéshez kötődik és

az alkalmazott anyagi jogi szabály egyezőségét, valamint a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlóságát jelenti (Kúria Jpe.I.60.002/2021/7., Pfv.20.316/2022/2.). Ennek megfelelően annak megítéléséhez, hogy mikor áll fenn az ügyek (bírói döntések) közötti jogkérdésben való eltérés, mindig esetről esetre kell megvizsgálni a megjelölt határozatokat. Az eltérés ugyanis nem ténybeli, hanem azonos jogkérdést feltételezve, az adott ügyben alkalmazott jogszabály eltérő értelmezését jelenti. Ennek megítélése során szigorúan kell venni az összehasonlított bírói döntésekben az alkalmazott anyagi jogszabály egyezőségét (hatály, normatartalom) és a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlóságát, a kérelem ténybeli és jogi azonosságát befolyásoló elemeit, amelyeket a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet előterjesztő félnek kell megjelölnie (Kúria Pfv.20.013/2022/4.). A Kúria megtagadja a felülvizsgálatot, ha hiányzik az ügyazonosság (Kúria Pfv.20.003/2022/4., Pfv.20.168/2022/2., Pfv.20.339/2021/2., Pfv.20.336/2022/3., Pfv.20.992/2021/3., Pfv.20.256/2021/5., Gfv.30.138/2021/3., Gfv.30.437/2020/2.).

[31] Mindezek tükrében a felperes az adott jogkérdésben eltérés alapjául olyan közzétett határozatot jelölt meg, amelyben a Kúria a Lakás tv. 9. § (1) bekezdését vizsgálva tette a megállapítását. E rendelkezés szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. A 7. § (1) bekezdésével megállapítható, hogy lakás- vagy helyiségbérlet esetén főszabály szerint a bérbeadó feladata a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel, ha a felek ettől eltérően nem állapodnak meg a 9. § (1) bekezdésben írt felhatalmazás alapján. Erre az esetre mondta ki azt a Kúria, hogy ha a bérlő ezt akár részben is átvállalta a bérbeadótól, akkor nem terheli a bérbeadót szavatossági felelősség mindazért, amit a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségvállalás alapján, a bérlőnek kell elvégeznie.

[32] Ezzel szemben a perbeli esetben az eljáró bíróságok nem a Lakás tv. 9. § (1) bekezdését, hanem a 13. §-át értelmezték, amely szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Erre vonatkoztatva tették azt a megállapítást, amely szerint nem a bérlő kötelezettsége volt a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges szellőzőrendszernek a helyreállítása. Az adott esetben fel sem merült, hogy az alperes átvállalta volna a felperestől a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételt. Ellenkezőleg, épp arra hivatkozva tagadta meg a díjfizetést, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Emiatt a közzétett határozatnak a jogerős ítélettel való ügyösszevethetősége az elbírált jog tekintetében nem állapítható meg, és ez a felülvizsgálatnak ebből az okból történő megtagadását vonja maga után.

[33] A Kúria megjegyzi, hogy a felperes – a pályázati kiírásra figyelemmel – vitatta a jogerős ítéletnek ezeket a megállapításait. De ahogyan arra a Kúria már indokolásában utalt, az anyagi- és eljárási szabálysértések vizsgálata már a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási szakasz kereteit meghaladó, azokon túlmutató, a felülvizsgálati kérelem érdemi vizsgálatának az eljárási szakaszára tartozó kérdés. Erre tekintettel a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárás keretében egyébként sem vizsgálhatná a Kúria, hogy az eljáró bíróságok a Lakás tv. 13. § (1) bekezdését helyesen értelmezték-e az adott jogvitában.

[34] A kifejtettek értelmében a Kúria a felülvizsgálatot a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[35] A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási illeték viseléséről nem kellett rendelkezni.

[36] A végzés ellen a felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

[37] A Kúria megtagadja a felülvizsgálatot, amennyiben a fél elvi jelentőségű jogkérdést nem jelöl meg, vagy az adott jogkérdést a jogerős ítélet nem veti fel.

Alkalmazott jogszabályok:

[38] 2016. évi CXXX. törvény 409. § (3) bekezdés, 411. § (1) és (2) bekezdés

Budapest, 2026. április 29.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Farkas Antónia
s.k. bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő