A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.21.210/2024/6.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Madarász Anna előadó bíró
Dr. Farkas Antónia bíró
Nyírőné dr. Kiss Ildikó bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név

A felperes képviselője: Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Izsák Orsolya ügyvéd)

Az alperes: név

Az alperes képviselője: Dr. N. Nagy István ügyvéd

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.20.278/2024/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budaörsi Járásbíróság 5.P.20.491/2023/17., 21.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesi társasházban társasházi közös tulajdonban áll a földszinten kialakított, 11,6 m^2 alapterületű raktárhelyiség. A raktárhelyiséget az alperes használja és birtokolja. A felperes 2021. február 15. napján megszavazta, hogy közte és az alperes között határozott idejű helyiségbérleti szerződés jöjjön létre, és erre is tekintettel a felperes 2021. március 21-i dátummal határozott idejű bérleti szerződés-tervezetet küldött meg az alperesnek. Nem állapítható meg, hogy az alperes mikor írta alá a 2021. március 21-én kelt bérleti szerződést.

A **kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[2] A felperes keresetében az alperes kötelezését kérte a B, Sz utca . számú épület földszintjén található alperes által jogalap nélkül birtokban tartott 11,6 m^2-es raktárhelyiség kiürítésére és a felperes számára történő birtokba adására.

[3] Előadta, hogy a felperes 2021 márciusában határozott idejű bérleti szerződést kívánt kötni az alperessel. A felperes az általa aláírt szerződést eljuttatta az alperesnek, az alperes azonban azt a kereset megindításáig nem írta alá, nem juttatta vissza a felperesnek. Erre tekintettel álláspontja szerint az alperes érvényes jogcím nélkül, jogalap nélkül tartja az ingatlant a birtokában.

[4] Az ellenkérelemre a felperes akként nyilatkozott, hogy az alperes a számára 2021. márciusában megküldött határozott idejű bérleti szerződés-tervezetet 2023. június 5. napján elektronikus levele másolataként küldte meg aláírásával ellátva, tehát két évvel és négy hónappal később annál, mint amikor azt a felperes kiküldte. Álláspontja szerint az alperesi elfogadó nyilatkozat elkésett, mert a felperes ennyi idő elteltével szerződéskötési ajánlatához már nincs kötve. Hivatkozott arra, hogy az alperes csak írásban tehette volna meg az elfogadó nyilatkozatát, és azt a felperes számára postai úton vagy személyesen kellett volna kézbesítenie, ez azonban nem történt meg. Hivatkozott egy az alperes által 2022. december 28. napján kelt elektronikus levélre, amelyben az alperes nem fogadta el a határozott idejű bérleti szerződést. Keresete jogszabályi hivatkozásaként a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (5), 36. § (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. § (1), (2) bekezdését, 5:6. és 5:7. §-át, 6:5. § (2), 6.6. § (1), 6:7. § (2) bekezdését, 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontját, 6:68. § (1) és 6:70. § (1) bekezdését jelölte meg.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

[6] Előadta, hogy a felperes által számára 2021 márciusában megküldött határozott idejű bérleti szerződést elfogadta, azt alá is írta, és személyesen juttatta vissza a felperes akkori közös képviselőjéhez. Az ingatlan használatára tehát e bérleti szerződésből eredően jogcímmel rendelkezik. Hivatkozott arra, hogy a felek között másik per is folyamatban van egy másik helyiség bérletére vonatkozóan. A 2022. december 28-án kelt alperesi iratban az alperes ezen másik ingatlanra vonatkozóan tett olyan nyilatkozatot, hogy a határozott idejű bérleti szerződést nem fogadja el. Állította, hogy a felperes soha nem szólította fel őt az ingatlan kiürítésére és birtokának visszaadására.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte az alperest, hogy a B, Sz utca . szám földszinti 11,6 m^2 alapterületű raktárhelyiséget tizenöt napon belül ürítse ki, és adja a felperes birtokába.

[8] A Ptk. 5:9. § (1) bekezdése, 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja és 6:68. § (1) bekezdése felhívását követően kifejtette, az alperes arra hivatkozott, hogy a felperes által számára 2021 márciusában megküldött határozott idejű bérleti szerződést elfogadta, azt aláírta, és erre tekintettel ezen a jogcímen birtokában tarthatja az ingatlant. Ennek az elsőfokú bíróság szerint ellentmond a felperes által becsatolt, az alperes által 2022. december 28. napján kelt elektronikus levél tartalma, amelyben az alperes egyértelműen arról nyilatkozott, hogy a számára 2021. márciusi dátummal megküldött határozatlan idejű bérleti szerződést nem

fogadja el. Az alperes jelen perben a védekezését a határozott idejű bérleti szerződésre alapította. Az e-mail alapján az elsőfokú bíróság kétséget kizáróan meg tudta azt állapítani, hogy a 2021 márciusában megküldött szerződés-tervezetet az alperes 2022. december 28. napjáig biztosan nem írta alá, nem fogadta el. A felek között tehát az ingatlan bérletére vonatkozó határozott idejű bérleti szerződés nem jött létre, mivel az arra tett ajánlatot az alperes kifejezetten visszautasította. Az alperes által az ellenkérelemhez becsatolt mindkét fél által aláírt 2021. márciusi dátumú határozott idejű bérleti szerződés aláírása részéről kétséget kizáróan 2022. december 28. napját követően történt meg, amit megerősít az a tény is, hogy az alperes azt a felperes számára 2023. június 5-én küldte csak meg e-mailben. Bár a bérleti szerződést formálisan mindkét fél aláírta, a szerződés valójában nem jött létre, hiszen a felperes ekkor már szerződéskötési ajánlatához nem volt kötve, részéről a szerződés megkötésére irányuló akarat hiányzott. Az okirat ebből az okból joghatás kiváltására nem alkalmas.

[9] Az elsőfokú bíróság szerint az alperes jogalap nélkül van az ingatlan birtokában, erre tekintettel kötelezte őt annak kiürítésére.

[10] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.

[11] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[12] A másodfokú bíróság a tényállás korrigálását követően kifejtette, hogy az elsőfokú bíróságnak a kereset érdemi elbírálása során abban kellett állást foglalnia, hogy az alperes rendelkezik-e vagy sem jogcímmel a helyiség használatára.

[13] Az elsőfokú eljárás során a peres felek egyike sem tett konkrét tényelőadást arra az általuk nyilvánvalóan ismert tényre, hogy az alperes mikor és hogyan került a társasházi tulajdonú helyiség birtokába. Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben (az elsőfokú eljárás hiányos adatai ellenére is) megállapítható, hogy a felek között bérleti jogviszony áll fenn. A rendelkezésre álló peradatok szerint a felek között a bérlemény használatára a 2021. március 21-i szerződést megelőzően is volt bérleti jogviszony. Ezt támasztja alá, hogy a társasházi közgyűlés a 2020.07.29/5/3. számú határozattal megszavazta, hogy a közös képviselő 2020. augusztus 15-től az alperessel határozatlan idejű bérleti szerződést kössön raktározás céljából. 2021. február 8-án az akkori közös képviselő írásbeli szavazásra hívta fel a tulajdonostársakat annak érdekében, hogy határozzanak a bérlők, köztük az alperes írásbeli kérelméről. A felhívás szerint az alperes azt kérte, hogy a bérleti szerződését öt éves határozott időtartamra módosítsák. A két okiratból a jogerős ítélet szerint az következik, hogy az alperes már 2021. március 21. napját megelőzően is bérleti jogviszony keretében használta a raktárhelyiséget, ebben az időpontban már csak a bérleti szerződés módosítása merült fel. Az írásbeli szavazás eredményeként a 2021.02.15/3/1. számú határozatával a felperes hozzájárult az alperes öt éves időtartamra szóló határozott idejű bérleti szerződésének megkötéséhez. Ennek alapján készült a 2021. március 21-i bérleti szerződés, amely a szerződő felek aláírását tartalmazza, azonban az elsőfokú eljárás során a felek ellentétes tartalmú jognyilatkozata miatt nem állapítható meg, hogy azt az alperes mikor írta alá. Az alperes törvényes képviselője 2022. december 28-i elektronikus leveléből sem következik, hogy a felek között ne állna fenn bérleti jogviszony, az alperesi törvényes képviselő éppen arra utalt, hogy álláspontja szerint a határozatlan időtartamú szerződés a hatályos.

[14] Az írásbeli alakszerűség követelménye a Lakás tv. 36. § (1) bekezdésének utaló szabályára figyelemmel a 2. § (5) bekezdésén alapul, amely azonban csak egyszerű írásba foglalás követelményét írja elő, ez esetben az alaki hiba orvosolható. A Ptk. 6:94. § (1)

bekezdése értelmében az alakiság megsértése miatt semmis szerződés a teljesítés elfogadásával a teljesített rész erejéig érvényessé válik.

[15] Az alperes hivatkozott arra, hogy a felek a 2021. március 21-i bérleti szerződést érvényesnek tekintették, a felperes számlázott, az alperes pedig ez alapján fizetett.

[16] Az nem volt vitatott, hogy a társasházi tulajdonú raktárhelyiséget az alperes használja, az sem volt vitatott, hogy 2022. december 28-át megelőzően az alperes bérleti díjat fizetett ellenértékként, a felperes a fellebbezési ellenkérelmében is ekként nyilatkozott. Az alperes a használat ellenértékét megfizette, a teljesítés az esetleges alaki hibát pótolja. Tartós jogviszonyt eredményező szerződéseknél irányadó álláspont szerint a szerződés megkötésekor elkövetett alaki hibára már nem lehet visszatérni, ha a szerződés a rendeltetését betöltötte.

[17] Az elsőfokú eljárás hiányos adatai, a felek hiányos és részben ellentétes tényelőadása alapján a másodfokú bíróság abban nem tudott állást foglalni, hogy a felek között milyen időtartamú jogviszony jött létre, de ennek megállapítása nem is képezte az eljárás tárgyát, csak azt kellett vizsgálni, hogy van-e a felek között bérleti jogviszony, ami az alperes használatát megalapozza.

[18] Az elsőfokú eljárás során a per érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási jogszabálysértés nem valósult meg, az alperes a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 237. §-ának megsértésére hivatkozását a másodfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak. Az anyagi pervezetési kötelezettség nem terjed ki arra, hogy az elsőfokú bíróság tájékoztatást adjon arról, a felek által rendelkezésre bocsátott bizonyítékokat hogyan fogja értékelni.

[19] A bérleti jogviszony léte az ingatlan kiürítése iránti kereset teljesítését kizárja, ami a kereset elutasítását eredményezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[20] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereseti kérelmének helyt adó – az elsőfokú ítéletet helybenhagyó – határozat hozatalát, másodlagosan a másodfokú vagy az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára.

[21] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Pp. 2. § (2), 183. § (1) bekezdése, 199. § (2) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontját, 214. § (1), 342. § (1), 370. § (1) bekezdését, a Lakás tv. 2. § (5), 36. § (1) bekezdését, a Ptk. 1:3. §-át, 6:5. § (2), 6:6. § (1), 6:7. § (2) bekezdését, 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontját, 6:68. § (1), 6:70. § (1) bekezdését, 6:94. §-át, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 3. § (1), 23. § (1), (2) bekezdését, 28. § (1) bekezdés *b)* pontját, 42. § (1) bekezdését jelölte meg.

[22] Előadta, hogy az alperes a per során nem hivatkozott a Ptk. 6:94. § (1) bekezdésére, a másodfokú bíróság mégis erre a jogszabályhelyre alapozva változtatta meg az elsőfokú ítéletet, és utasította el a keresetet. A Pp. 2. § (2), 183. § (1) bekezdése, 199. § (2) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontja és 342. § (1) bekezdése felhívását követően kifejtette, hogy e jogszabályhelyek együttes értelmezése alapján következetes álláspontja szerint, ha az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a felek a perben nem állítottak, akkor a kereset elutasítását a bíróság sem alapozhatja olyan jogra, amelyre az alperes az ellenkérelmében nem hivatkozott. Amikor a másodfokú bíróság olyan jogszabályhelyre alapítva hozott megváltoztató döntést, amelyre nézve az alperes kérelmet elő sem terjesztett, az ügy érdemére kiható módon megsértette a felek rendelkezési jogát, illetve túlterjeszkedett az ellenkérelmen.

A Pp. 183. §-a alapján a felperesi jogállítás és az alperesi ellenkérelem behatárolja az eljárás kereteit, az anyagi pervezetésnek is korlátja a kereseti kérelem és az ellenkérelem, a hivatkozott védekezés és annak jogalapja. Sérült a Pp. 370. § (1) bekezdése is, mert a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között gyakorolhatja. Korlátot nemcsak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy azt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik, mennyiben és milyen módon igényli az elsőfokú ítélet megváltoztatását vagy hatályon kívül helyezését.

[23] Az alperes a 2023. november 23-i perfelvételi tárgyaláson bírói kérdésre úgy nyilatkozott, hogy a 2021. márciusi öt éves határozott idejű bérleti szerződés alapján tartja birtokban a raktárhelyiséget, és ezt a folytatólagos perfelvételi tárgyaláson megerősítette. Ezen alperesi nyilatkozatokra tekintettel az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a 2021. márciusi határozott idejű bérleti szerződés mint jogalap alapján jogosult-e az alperes a raktárhelyiség használatára. A jogvita tárgyát az képezte, hogy a felek között fennáll-e ez a szerződés. Az alperes nem hivatkozott a per során a határozatlan idejű bérleti szerződésre, így ilyen szerződés nem is tartozhat a jogvita keretébe. A másodfokú bíróság megváltoztató ítéletét mégis erre a határozatlan idejű bérleti szerződésre alapította, és nem azt vizsgálta, hogy a határozott idejű bérleti szerződés érvényesen és hatályosan létrejött-e a felek között. A másodfokú bíróság az alperes helyett döntött úgy, hogy a korábbi szerződést jelöli meg a használat jogcímeként. A felperes álláspontja szerint ezzel a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 2. § (2), 183. § (1) és 342. § (1) bekezdését. A másodfokú bíróság nem alapozhatta az ítéletét arra a határozatlan idejű bérleti szerződésre, amelyre az alperes nem is hivatkozott, és be sem csatolta a perben.

[24] A felperes tévesnek minősítette azt a jogerős ítéleti megállapítást, hogy az elsőfokú eljárás hiányos adatai, a felek hiányos és részben ellentétes tényelőadása alapján abban nem lehet állást foglalni, hogy a felek között milyen időtartamú jogviszony jött létre, de ennek megállapítása nem is képezte az eljárás tárgyát, amelyben csak azt kellett vizsgálni, hogy van-e a felek között bérleti jogviszony, amely az alperes használatát megalapozza. A másodfokú bíróság ezzel a Pp. 2. § (2), 214. § (1) és a 370. § (1) bekezdését is megsértette.

[25] Felperesi álláspont szerint a jogvita tárgyát a 2021. március 21-i határozott idejű szerződés érvényes és hatályos létrejötte képezte, és a felperes szerint ez a szerződés nem jött létre. A felperesi közös képviselő az általa aláírt határozott idejű helyiségbérleti szerződést átadta az alperesnek, ami a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése szerinti távollévők közötti jognyilatkozatnak minősül. A felperes azonban az alperes írásbeli elfogadó nyilatkozatát, azaz az aláírt bérleti szerződést postai megküldés vagy személyes átadás útján nem kapta meg. Így a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontja értelmében a felperes mint ajánlattevő ajánlati kötöttségének ideje megszűnt. Az alperes csupán 2023. június 5-i elektronikus levele mellékleteként küldte meg az aláírt határozott idejű bérleti szerződést. A Ptk. 6:68. § (1) bekezdése alapján a késedelmesen megtett elfogadó jognyilatkozat esetén a szerződés nem jön létre. Felperesi álláspont szerint az elektronikus levél mellékleteként megküldött aláírt szerződés egyébként sem minősül írásbeli elfogadó nyilatkozatnak a Lakás tv. 2. § (5) bekezdése, a Ptk. 6:70. § (1) és 6:7. § (2) bekezdése alapján. Az alá nem írt elektronikus levél joghatás kiváltására nem alkalmas.

[26] Abban az esetben, ha a határozatlan idejű bérleti szerződés érvényes és hatályos létrejötte a jogvita tárgyát képezné, a felperes előadta, hogy a közgyűlése 2023.05.25/7. számú határozatával az alperessel határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére vonatkozó 2020.07.29/5/3.sz. határozatát visszamenőleges hatállyal visszavonta, és hatályon kívül helyezte. Ezen közgyűlési határozat felmondással megszüntette a határozatlan idejű bérleti szerződést. Ezt a közgyűlési határozatot az alperes a Társasházi tv. 42. § (1) bekezdése

alapján megtámadhatta volna, azonban nem tette, így a határozatlan idejű szerződés – ha állt is fenn ilyen – megszűnt. A másodfokú bíróság a közgyűlési határozat jogi jelentőségét nem értékelte, és ezzel is összefüggésben a jogerős ítélet sérti a Lakás tv. 2. § (5), 36. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:5. § (2), 6:6. § (1), 6:7. § (2) bekezdését, 6:65. § (1) bekezdés *b)* pontját, 6:68. § (1), 6:70. § (1) bekezdését, a Társasházi tv. 3. § (1), 23. § (1), (2) bekezdését, 28. § (1) bekezdés *b)* pontját és 42. § (1) bekezdését.

[27] Az alperes egyetlen bérleti díjra vonatkozó számlát sem csatolt, ezért a Ptk. 6:94. § (1) bekezdése nem alkalmazható, hiszen éppen a teljesítés és a teljesítés elfogadása nem bizonyított, ami orvosolhatná az alaki hibát. A felperes – mivel a határozatlan idejű szerződést felmondta, a határozott idejű szerződést pedig az alperes elutasította –, következetesen használati díjat számlázott az alperes felé, amivel kifejezésre juttatta, hogy álláspontja szerint az alperes jogalap nélkül használja a raktárhelyiséget, az alperes a számlák jogcímét nem vitatta. Az alperes a használati díjszámlákat megfizette, elismerte, hogy jogalap nélküli birtokos, a Ptk. 6:94. § (2) bekezdése alapján a tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

[47] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[28] A felperes nem gyakorolhatja rosszhiszeműen, visszaélésszerűen a közgyűlési határozatok meghozatalát, és nem vonhat annak keretén belül (mögé bújva) vissza érvényesen megkötött, és érvényben lévő szerződéseket. Ezek megtámadására, amennyiben a felperesnek azzal szemben kifogása van, egyéb jogi úton van lehetősége. A felperes és az alperes 2021. március 21-én határozott idejű, öt évre kötött bérleti szerződést, az érvényes és hatályos 2026. március 21. napjáig. A szerződést mind a felperes korábbi közös képviselője, mind az alperes aláírta, a szerződésből mindkét fél rendelkezik eredeti példánnyal. Az alperesnek nem felróható, hogy felperes közös képviselője nem rendelkezik az aláírt példánnyal, illetőleg nem találja azt. Az alperes felajánlotta az eredeti, mindkét fél által aláírt példány eredetiben történő bemutatását, és bizonyításra felajánlotta a korábbi közös képviselő, Cs-né Sz A tanúkénti kihallgatását. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a pernyertessége érdekében rosszhiszeműen és félrevezetően a számlákon használati díjat tüntetett fel, ez azonban nem jelenti, hogy ne lenne a felek között érvényes bérleti szerződés. 2021. március 21. napját követően a felperes a bérleti díjról a számlákat kiállította, alperes pedig a bérleti díjat megfizette.

A Kúria döntése és jogi indokai

[29] A felülvizsgálati kérelem a következők miatt nem alapos.

[30] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b)*, *c)* pont].

[31] A Kúria rögzíti: a kereset alapvetése az volt, hogy az alperes jogalap nélkül van az ingatlan birtokában, és nyilatkozatát csak az alperes ellenkérelme alapján módosította akként, hogy a felek között határozott idejű bérleti szerződés megkötése merült fel, de az az alperesi

aláírás, elfogadó nyilatkozat hiányában nem jött létre. Ugyanakkor a felperes maga szolgáltatott okirati bizonyítékot arra, hogy 2020. július 29-i közgyűlése határozatlan idejű, majd 2021. február 15-i közgyűlése határozott idejű bérleti szerződés megkötésére adott felhatalmazást a közös képviselőnek. Nincs becsatolva a határozatlan időre szóló bérleti szerződés, és szemben a felülvizsgálati kérelemben írtakkal az alperes a védekezését nem egy határozatlan időre megkötött szerződésre alapította, hanem 2021. március 21-i határozott időre szóló szerződésre.

[32] Az alperes becsatolta a 2021. március 21. napjával keltezett határozott idejű bérleti szerződést, és a perindítást megelőző időszakra vonatkozó felperesi számlákat, amelyek bérleti díjról szóltak. Az elsőfokú bíróság – elmulasztva az anyagi pervezetést a szerződés létrejöttére/létre nem jöttére vonatkozó előadások ellentmondása feloldására – egy levezetést állított fel, hogy szerinte a határozott idejű szerződés miért nem jött létre, annak ellenére, hogy az alperes birtokba került és bérleti díjat fizetett.

[33] A felperes felülvizsgálati kérelmében számtalan jogszabálysértésre hivatkozott, ezek többsége azonban a per mikénti elbírálását illetően irreleváns.

[34] Az eljárási szabálysértés körében azt adta elő, hogy az alperes fellebbezésében a Ptk. 6:94. § (1) bekezdésére nem hivatkozott, ezáltal sérültek a kérelemhez kötöttséggel összefüggő előírások. Ezzel szemben a Kúria annak tulajdonít jelentőséget, hogy a Pp. 371. § (1) bekezdés *d)* pontja értelmében a fellebbezésben (szemben a felülvizsgálati kérelemmel) nem kell a konkrét jogszabályhely megadásával a jogszabálysértést megjelölni, hanem elegendő csak azt az anyagi, illetve eljárási jogszabálysértést előadni, amelyre a fél a fellebbezését alapítja. A Kúria Pf.VI.24.583/2022/2. számú határozata rámutatott, hogy a Pp. 371. § (1) bekezdés *d)* pontjának 2021. január 1. napjától hatályos rendelkezése szerint már nem kell a fellebbezésnek a megsértett jogszabályi rendelkezést konkrétan megjelölnie. Az alperes fellebbezése egyértelműen tartalmazta, hogy az alperes bizonyította a bérleti szerződés érvényes létrejöttét, mert a bérleti díjat folyamatosan fizette, a felperes pedig bérleti díjról állított ki számlát. Az alperes érvelése a per folyamán nem változott: állította, hogy bérleti szerződés alapján – és nem jogalap nélkül – van az ingatlan birtokában, ezért alaptalan a kiürítés iránti kereset. Az alperes által a fellebbezésében előadott jogszabálysértés abban állt, hogy az elsőfokú bíróság a bérleményre fennálló bérleti szerződés ellenére kötelezte a kiürítésre, ez a szöveges körülírás megfelel a jogszabály által felállított követelménynek. A jogerős ítélet nem sértette meg a kérelemhez kötöttség körében a felperes által felhívott Pp. 2. § (2), 183. § (1) bekezdését, 199. § (2) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontját, 342. § (1) és 370. § (1) bekezdését sem.

[35] A felülvizsgálati kérelemmel szemben a jogerős ítélet nem egy határozatlan időre létrejött bérleti szerződésre alapította a döntését. A jogerős ítélet [31] bekezdése éppen azt tartalmazza, hogy „Az elsőfokú eljárás hiányos adatai, a felek hiányos és részben ellentétes tényelőadása alapján abban nem lehet állást foglalni, hogy a felek között milyen időtartamú jogviszony jött létre, de ennek megállapítása nem is képezi a jelen eljárás tárgyát, amelyben a kereset alapján csak azt kellett vizsgálni, hogy van-e a felek között bérleti jogviszony, amely az alperes használatát megalapozza.” A másodfokú bíróság tehát annak tulajdonított jelentőséget, hogy a felek között az ingatlanra fennáll a bérleti szerződés, az alperes nem jogalap nélkül van birtokban, ebből következően a felperes által megjelölt okból – a jogalap nélküliség miatt – nem lehet az alperest kiürítésre kötelezni. Mivel a jogalap fennállására részben a felperes maga, de az alperes is szolgáltatott bizonyítékot, a jogviszony létrejöttének hiányát alátámasztandóan megjelölt jogszabályi rendelkezéseket [Ptk. 6:5. § (2), 6:6. § (1), 6:7. § (2) bekezdés, 6:65. § (1) bekezdés *b)* pont, 6:68. § (1), 6:70. § (1) bekezdés, Lakás tv. 2. § (5), 36. § (1) bekezdés] a jogerős ítélet nem sértette.

[36] A felperes felülvizsgálati kérelemben előadott érvelése szerint – bár maga a szerződés létrejöttének hiányára alapította az álláspontját – a 2023.05.25/7. számú közgyűlési határozattal a szerződést felmondta, és ezt a határozatot az alperes bíróság előtt nem támadta meg. A Társasházi tv. felhívott rendelkezései [3. § (1), 23. § (1), (2) bekezdés, 28. § (1) bekezdés *b)* pont] nem sérültek, mert a jogerős ítélet nem vonta kétsége, hogy a közgyűlés milyen jogokat gyakorolhat, hogy a közös tulajdonban álló épületrészeket hasznosíthatja, hiszen pont ezen alapult a bérleti szerződés létrejötte. Az viszont alaptalan hivatkozás, hogy a 2023.05.25/7. számú közgyűlési határozatot az alperes bíróság előtt megtámadhatta volna, ezt éppen a felperes által hivatkozott Társasházi tv. 42. § (1) bekezdése zárja ki, mert a közgyűlési határozatot a tulajdonos csak akkor támadhatja meg ha az jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. A közgyűlési határozat az alperest nem mint tulajdonost érintette, hanem bérlőként.

[37] A közgyűlési határozat azért sem minősíthető joghatályos felmondásnak, mert a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése értelmében, aki jogszabálynál vagy szerződésnél fogva felmondásra vagy elállásra jogosult, a másik félhez intézett jognyilatkozat szüntetheti meg a szerződést. A 2023.05.25/7. számú határozat viszont csak annyit tartalmazott, hogy a korábbi 2020.07.29/3. számú határozatot {és nem a felülvizsgálati kérelemben írt, jelen ítélet [26] bekezdésében ismetett része szerinti 2020.07.29/5/3. számú határozatot} visszamenőleges hatállyal visszavonta, hatályon kívül helyezte. A határozat konkrét felmondási nyilatkozatot nem tartalmazott, és nem az alperes volt a címzettje. Csak a pontosság kedvéért rögzíti a Kúria, hogy a 2020.07.29/3. számú határozat a 2019. évi üzemeltetési és kapcsolódó számlák elszámolására, a közös képviselő ügykezelő tevékenységére, részére a felmentvény megadására vonatkozott. A 2020.07.29/5/3. számú határozat volt az, amely a közös képviselőt felhatalmazta 2020. augusztus 15. napjától az alperessel határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére.

[38] A közgyűlési határozat tehát nem volt alkalmas a felek közötti bérleti szerződés megszüntetésére.

[39] Rögzítendő, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmének [50] bekezdése valóságnak meg nem felelő előadást tartalmaz, ugyanis az alperes bérleti díjra vonatkozó számlá(ka)t csatolt a fellebbezése mellékleteként.

[40] Végül arra kell utalni, hogy az, hogy a szerződés határozott vagy határozatlan időre szólt-e, a szerződés megszüntetése iránti perben kaphatott volna jelentőséget, ha a felperes akár a jogszabály, akár a szerződés szerinti megszüntetésre alapította volna a keresetét. Az, hogy az alperes a használati díj címén kiállított számlát kifizette, nem igazolja, hogy elismerte volna birtoklásának jogalap nélküliségét. Az alperes azt a számlát egyenlítette ki, amit a felperes kiállított, ezt a magatartását kiterjesztően nem lehet értelmezni.

[41] Mivel a jogerős ítélet megfelelt a jogszabályoknak, azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[42] Bár az alperes pernyertes lett, javára a Kúria perköltséget nem tudott megállapítani, mert e tárgyban tett nyilatkozata nem felelt meg a Pp. 81. § (1)-(5) bekezdésében foglaltaknak.

[43] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[44] Ptk. 6:213. § (1) bekezdés

[45] Társasházi tv. 42. § (1) bekezdés

[46] Pp. 371. § (1) bekezdés *d)* pont

[47] Pf.VI.24.583/2022/2. számú határozat

A döntés elvi tartalma

[48] Alaptalan az ingatlan kiürítésére irányuló kereset, ha a felperes nem tudja bizonyítani az alperes jogalap nélküli birtoklását.

Budapest, 2025. szeptember 24.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró, Nyírőné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró, Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő