

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.274/2013/6. szám

A Kúria Dr. Fodor Ákos ügyvéd által képviselt felperesnek Dr. Kovács Arthur ügyvéd által képviselt I.r. Dr. Borszéki Gábor ügyvéd által képviselt II.r. Dr. Török Béla ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen bérleti díj és egyéb követelés iránt a Szegedi Járásbíróság előtt 4. P. 21.206/2012. számon megindított majd a Szegedi Törvényszéken meghozott 4. Pf.20.409/2013/5. számú ítéletével másodfokon befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A II.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket és a II.r. alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A panzió gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan a Kft. tulajdona. A tulajdonos és a felperes között 2008. március 17. napján szerződés jött létre, amelyben a tulajdonos megbízta a felperest a panzió bérbeadás útján való hasznosításával. A szerződés feljogosította a felperest a bérbeadó jogainak gyakorlására; így a felperes jogosult volt a „tulajdonos helyett és nevében” a bérleti díjak beszedésére is. A felperes 2008. március 25.-én kötött bérleti szerződést az alperessel. A szerződésben a II-III.r. alperesek az I.r. alperest mint bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítéséért kezességet vállaltak. A bérleti szerződés felmondására 60 napos felmondási idővel bármelyik fél jogosult volt. A szerződésben kikötötték a felek, hogy a panzió üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő, az I.r. alperes feladata. A szerződést bérlőként az I.r. alperes kötötte, a panziót azonban az I.r. alperes fia és menyé üzemeltették. A panziót ... vették birtokba. A birtokba adásról jegyzőkönyv készült. Az ingatlanba beköltöztek és életvitelszerűen ott laktak. Bérleti díjra 2008. augusztusában 200.000 Ft-ot, majd 2008. októberében 100.000, 2008. novemberében 50.000 Ft-ot a II.r.

alperes fizetett, ezt követően az alperesek egyike sem fizetett bérleti díjat. A felperes 2009. április 20.-án kelt levelében felszólította az I.r. alperest, hogy 8 nap alatt fizesse meg a 10 havi bérleti díj hátralékot. Az I.r. alperes a felszólításnak nem tett eleget, a felperes ezért a bérleti szerződést 2009. május 4.-én kelt levelével 2009. június 30. napjára felmondta. Az ingatlanból 2009. áprilisában átmenetileg eltávoztak, távollétükben a felperes az ingatlant lezárta s oda visszatérni már nem tudtak.

A felperes keresetében 2.884.500 Ft bérleti díj és annak 2009. május 6-tól járó évi 30 %-os kamatainak megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni.

Az alperesek a keresetet 250.000 Ft erejéig elismerték, ezt meghaladóan elutasítani kérték. Az I.r. alperes azzal védekezett, hogy nem ő lépett az ingatlan birtokába, ezért a bérleti díjjal sem ő tartozik. Hivatkozott arra is, hogy az épületnek olyan rejtett hibái voltak, amelyek a panzió céljára való használatra alkalmatlanná tették. A szóban lévő célra való használatnak jogi akadálya is volt, nevezetesen az, hogy a korábbi bérlő részére kiadott működési engedélyt a hatóság csak 2009. október 27.-én vonta vissza s mindaddig amíg ez a működési engedély hatályban volt, újabb működési engedély kiadására nem volt lehetőség. A II.r. alperes ezen felül még arra is hivatkozott, hogy az ingatlanokra bűnügyi zárlat és három végrehajtási jog is be volt az ingatlan-nyilvántartásba jegyezve, amiről a felperes a szerződéskötéskor nem adott tájékoztatást. Ha a tájékoztatást megkapja a szerződést nem kötötte volna meg. Marasztalása esetére részletfizetés engedélyezését kérte. A III.r. alperes védekezése szerint a felperes nem volt jogosult saját nevében az igényt érvényesíteni, mert a bérleti díj jogosultja nem ő, hanem az ingatlan tulajdonosa.

Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket 2.884.500 Ft és 2009. május 16-tól járó évi 30 %-os kamatainak megfizetésére. A II.r. alperes részletfizetési kérelmét elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta:

A felperest a keresetösségi jog megillette, mert „a használati, hasznosítási jogosultságot a tulajdonos teljes körűen átruházta a felperesre”. A bérleti jogviszony a felperes és az I.r. alperes között jött létre, így a bérleti díj jogosultja is a felperes volt. Az ingatlannak olyan rejtett hibája nem volt, amely a panzióként való hasznosíthatóságot akadályozta volna. Az alperesek az épület olyan hiányosságaira utaltak, amelyek a birtokbavételkor egyszerű szemrevételezéssel észlelhetők voltak, ezért ezekre a hibákra mint a bérbeadói szavatossági felelősséget megalapozó kellékhianyra alappal nem hivatkozhattak. Az I.r. alperes a beruházások költségeinek megtérítésére nem jogosult, mert az ehhez való jogosultságát a bérleti szerződés kizárta arra az esetre, ha a bérleti szerződés három év eltelte előtt a bérlőnek felróható okból

szűnik meg. A bérleti díj megfizetésének elmulasztása pedig a bérlőnek felróható felmondási oknak számít. Az üzletek működésének rendjéről és egyes kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI.13.) Korm. rendelet nem tartalmaz arra nézve szabályt, hogy mi a követendő eljárás ha a már kiadott működési engedély visszavonása előtt kérnek új működési engedélyt. A jegyző azonban a közigazgatási eljárásról szóló 2004. évi CXL tv. (Ket) alapján az újabb működési engedély előterjesztése esetén a tényállást köteles feltárni és ha ennek során az lesz megállapítható, hogy a korábbi bérlőnek az ingatlan használatához való joga megszűnt, a kormányrendelet 21. § (4) bekezdése alapján a korábbi működési engedélyt visszavonhatja. Az I.r. alperesnek a működési engedély kiadása iránti kérelmet a jegyzőnél elő kellett volna terjesztenie, s az esetben a működési engedélyt rövid időn belül megkaphatta volna. A működési engedély kiadásának kizárólag az volt az akadálya, hogy az I.r. alperes erre irányuló kérelmet elő sem terjesztett. A felperes a bérleti szerződést nem teljesítette hibásan, ezért az alperesek a Ptk. 306. § (1) bekezdésére alapított bérleszállítási igénye nem volt teljesíthető. Nem tekinthető hibás teljesítésnek az sem, hogy a felperes nem tájékoztatta a felpereseket az ingatlant terhelő bünygyi zárlatról és végrehajtási jogokról. A bünygyi zárlat és a végrehajtási jogok bejegyzése az ingatlan bérbeadás útján való hasznosításának nem volt akadálya. Az ingatlan árverésére sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem azt követően nem került sor. Ezt igazolja a II.r. alperes által csatolt, 2013. január 16.-án kiállított tulajdoni lap másolat.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló a jogi álláspontja is. Kiemelte a másodfokú bíróság:

„A bérleti szerződés egyértelműen a bérlő feladatává tette a panzióként történő üzemeltetéshez szükséges működési- és egyéb szakhatósági engedélyek beszerzését”. A felperest tehát semmilyen mulasztás nem terheli a tekintetben, hogy a működési engedély kiadását célzó közigazgatási eljárást nem kezdeményezte. A felperes részéről nem valósult meg olyan szerződésszegés, amely a bérleti díj leszállítását indokolná az alperesek által elismert összegre.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és a keresetet elismert részét meghaladóan elutasítani kérte. Előadta, hogy a perbeli ingatlanra bejegyzett bünygyi zárlaton és két végrehajtási jogon felül további két per megindításának ténye is fel volt jegyezve. A feljegyzett perek közül a Megyei Bíróságon folyt per 2009. februárjában, a másik a Városi Bíróságon folyt per 2010. augusztusában fejeződött be. A felperes azzal is a Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségét sértette meg, hogy ezekről a

perekről nem tájékoztatta őt és pertársait, ami ugyancsak hibás teljesítésnek minősül. Nem szolgálhat a felperes javára, hogy a tulajdonos ellen folyt eljárások végül nem jártak az ingatlan elárverezésével. Ez azonban a bérleti szerződés megkötésekor nem volt előre látható. Ha a perekről „időben” tudomást szerez, ő a szerződéstől „elállt” volna.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatja felül. A Kúria így csak azt vizsgálhatta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben felhozott okból jogsértő-e. A II.r. alperes azért tartotta jogszabálysértőnek a jogerős ítéletet, mert ez nem értékelte a felperesi szerződésszegésként, hogy a bérlet ingatlan olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és tények terhelték, amelyek az ingatlan tulajdonost tulajdonjoga elvesztésével fenyegették; a tulajdonos változás pedig a bérleti jogviszony idő előtti megszűnését eredményezhette volna. A felperesnek az volt a kötelezettsége, hogy az I.r. alperest az ingatlan birtokában megtartsa, mivel az I.r. alperes az ingatlant csak bérelte és nem a tulajdonjogát kívánta megszerezni a felperest illetve az ingatlan tulajdonosát tehermentesítési kötelezettség nem terhelte. Az ingatlan birtoklásának és használatának lehetősége a I.r. alperes számára a bérleti jogviszony teljes tartama alatt zavartalanul biztosított volt. Nincs ezért ok arra, hogy az I.r. alperes a bérleti díj fizetési kötelezettség alól mentesülhessen. A felmondást a bérleti szerződésben a felek egyébként is úgy szabályozták, hogy a szerződést 60 napos felmondási idővel bármelyik fél felmondási ok nélkül is felmondhatta volna, ennél fogva az I.r. alperes arra sem hivatkozhatott alappal, hogy az ingatlanra bejegyzett jogok és igények a hosszú távú tervezésben zavarták, hiszen felmondás esetén az ingatlant egyébként is viszonylag rövid időn belül kénytelen lett volna elhagyni. Minthogy az I.r. alperest a bérleti díj fizetési kötelezettség terhelte a II.r. alperest, mint kezest a bérleti díj tartozásban a Ptk. 273. § (1) bekezdésére figyelemmel a Ptk. 272. § (1) bekezdése alapján ugyancsak marasztalni kellett.

A Kúria mindezt a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott II.r. alperest marasztaló rendelkezését a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a felperesnek azonban a felülvizsgálati eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett, ezért a perköltség viselésről nem kellett határozni.

A II.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A II.r. alperes pártfogó ügyvédje díjának megállapítása és kiutalása iránt a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. tv. 63. §-a értelmében a pártfogó ügyvéd kérelmére a jogi segítségnyújtó szolgálat intézkedik.

Budapest, 2014. május 26.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő