

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.V.20.141/2015/8.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság, a dr. Orbán György ügyvéd által képviselt felperesnek a Szecskay Ügyvédi Iroda dr. László András Dániel ügyvéd által képviselt I. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű és a dr. Lajtos László ügyvéd által képviselt V. rendű alperesek ellen, bérleti szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt, a Veszprémi Járásbíróság előtt, 12.P.21.017/2013. szám alatt megindított, majd a Veszprémi Törvényszék 2014. Szeptember 25. napján meghozott, 2.Gf.40.088/2014/4. Számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperes részéről, 22. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság keresetet elutasító döntését helyben hagyta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta. Ennek lényege szerint az ingatlan a felperes, valamint az I-IV. Rendű alperesek osztatlan közös tulajdona, a használati viszonyokat pedig a társtulajdonosok külön megállapodása szabályozza. Az I. rendű alperes 2012. szeptember 11. napján, a kizárólagos használatában álló helyiségeket 3 évi előre meghatározott időre bérbe adta az V. rendű alperesnek. Erről a felperest nem tájékoztatták, aki azonban a későbbiekben erről tudomást szerzett és bejelentette, miszerint a törvényben biztosított előbérleti jogát gyakorolni kívánja. Az I. rendű alperes azonban a felperes e jogát nem ismerte el, aki ezért

a 2011. szeptember 11-én létrejött bérleti szerződés vele szemben fennálló hatálytalanságának megállapítása iránt terjesztett előkereseti kérelmet. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, amelynek értelmében a felperes a saját előadása szerint a 2012. szeptember 11-i bérleti szerződésről - a bérbeadó megfelelő tájékoztatásának a hiánya miatt - csak 2012. decemberében szerzett tudomást, majd 8 nap határidő tűzésével 2013. január 16-án szólította fel az I. rendű alperest a bérleti szerződésről kiállított okirat megküldésére. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi következtetésével, miszerint az ettől számított és a 2013. június 4. napján megtörtént keresetlevél benyújtásáig terjedő időben a felperes az előbérleti joga gyakorlásával indokolatlanul késlekedett, mely azzal a jogkövetkezménnyel járt, hogy e joga elenyészett. Emiatt a kereset teljesítésére a másodfokú bíróság sem látott lehetőséget.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet tartalmilag annak hatályon kívül helyezése, az elsőfokú ítélet megváltoztatása, valamint a kereset teljesítése iránt. Azzal érvelt, hogy az első-és másodfokú bíróság által késlekedésnek minősített időmúlás valójában arra vezethető vissza, hogy az előbérleti jogának gyakorlása felőli döntéshez a bérbeadás ténye mellett szüksége volt az ügyleti feltételek megismerésére is. Álláspontja az első-és másodfokú bíróság által késedelmeként értékelt időmúlást ezek beszerzése idézte elő.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felperes a rendkívüli jogorvoslatát megalapozó jogsértést az előbérleti joga gyakorlásával összefüggő időmúlás téves jogi megítélésében jelölte meg. [Pp. 270. § (2) bekezdése] Ezért a jogerős ítélet ebben a keretben volt felülbírálnak. [Pp. 275. § (2) bekezdése.]

Ennek elbírálása során abból kellett kiindulni, miszerint a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdései, valamint a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24) PK véleményének 7.) pontja értelmében az elővásárlásra (előbérletre) jogosultnak az e joga gyakorlását tartalmazó jognyilatkozatát - amennyiben a szerződést vele nem közölték - az arról való tudomásszerzést követően olyan időn belül köteles megtenni, amilyen a szabályszerű közlés esetén a rendelkezésére állt volna. [EBH2006. 1408 és 1508. valamint BDT2009. 1978. és BDT2005. 1219.]

A perben nem vitás tényállás szerint a felperessel közölni elmulasztott bérleti szerződés 2012. szeptember 11. napján jött létre. Ennek azonban a perbeli jogvita elbírálása szempontjából jogilag jelentős előzménye volt, hogy ezen ügyletkötést megelőzően

az I. rendű alperes a felperessel is tárgyalta bérbe adott ingatlanról mind az eladásáról, mind pedig annak bérbe vételéről, azonban ennek eredményeként közöttük nem jött létre konszenzus. Ebből a felperesnek tudomása volt az I. rendű alperes szándékáról. Ezért amikor 2012. szeptember végén meglátta az ingatlanon az V. rendű alperes cégtábláját, egy pillanatig sem lehetett kétsége számára, hogy az ingatlanilletőséget vagy elidegenítették, vagy bérbe adták. Ehhez képest már akkor is késedelembe volt, amikor 2013. január 16-án a bérleti szerződés megküldését kérte az I. rendű alperestől. Elvárható lett volna, hogy ezt a bérlő cégtáblájának a megjelenését követő napokban megtegye, majd a feltételek megismerését követően 15 napon belül döntsön az előbérleti jog gyakorlásáról és azt ugyanezen az időn belül hozza az I. rendű alperes tudomására. Az első-és a másodfokú bíróság egyaránt helyesen állapította meg, hogy ezt a felperes nem tette meg és ezért a kereset teljesítésére nem volt jogi lehetőség.

A fent kifejtettek eredményeként a Kúria a jogerős közbenső a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett sikerre és ezáltal a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett. Ezért a Pp. 270. § (1) bekezdésének utaló szabálya alapján a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesnek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit magának kell viselnie, továbbá köteles megtéríteni az I. rendű alperes jogi képviselőjével kapcsolatban, a pernek ezen a szakaszában felmerült költséget.

Budapest, 2016. február 17.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, előadó bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró Dr. Farkas Attila s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő