

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.V.21.807/2015/7.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

I. rendű

II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Sztán Emese ügyvéd I-II. rendű képviseletében

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Lakatos Csilla ügyvéd

A per tárgya:

Ingatlan kiürítése és egyéb

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szerencsi Járásbíróság 3.P.20.554/2012/36. sorszám alatt
kiegészített 30.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 2.Pf.20.451/2015/7.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és II. rendű felperesnek összesen 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 255.500 (kettőszázötvenötezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek a tulajdonosai a ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok, amely a korábban ..., ... és ... helyrajzi számú ingatlanok összevonásával jött létre.
- [2] A felperesek a korábban ... és ... helyrajzi számú ingatlant az alperes részére értékesíteni kívánták.
- [3] Az alperes a vételárat hitelből kívánta finanszírozni, amelynek

felvétele előtt - magasabb összegű hitel érdekében - az ingatlant fel kívánta újítani.

- [4] A felperesek mint bérbeadók és az alperes mint bérlő 2009. május 23-án bérleti szerződést (a továbbiakban: perbeli szerződés) kötöttek a ... és ... helyrajzi számú ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelyet az alperes három évre lakás céljára vett bérbe. A bérleti díjat a felek az ingatlanon végrehajtandó, a szerződésben konkrétan meghatározott értéknövelő beruházásokban állapították meg. Rögzítették, hogy azokat az alperes saját költségén, felelősségére és veszélyére végzi el, és a költségeket a bérleti viszony megszűnése után nem igényli vissza.
- [5] A szerződés 11. pontja szerint a felek kötelezték magukat arra, hogy a perbeli szerződés időtartama alatt adásvételi szerződést kötnek, és az alperes javára a szerződés lejártá után is elővásárlási jogot alapítottak. Az ingatlan vételárát 2,5 millió forintban határozták meg.
- [6] Az alperes a szerződéskötéssel egyidejűleg birtokba lépett, 2009. májusa és 2010. decembere között a felújítást elvégezte, amely 1,2 millió forinttal emelte az ingatlan forgalmi értékét.
- [7] Az alperes 2010. január 7-én 270.000 forintot fizetett a felpereseknek.
- [8] Az alperesnek nem sikerült hitelt felvennie, ezért a felek között adásvételi szerződés nem jött létre.
- [9] A felperesek a 2012. május 8-án kelt levelükben felszólították az alperest az ingatlan elhagyására, aki ennek nem tett eleget.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperesek módosított keresetükben a Lakástv. 23. § (2) bekezdése alapján kérték az alperes kötelezését az ingatlan kiürítésére, továbbá 2012. május 24. napjától a kiköltözésig havi 33.000 forint használati díj megfizetésére.
- [11] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a bérleti díj konkrét meghatározásának hiányában az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 2. § (4) és (5) bekezdéseire tekintettel a bérleti szerződés nem jött létre, bár tényleges használat kétségtelenül volt.
- [12] Ugyanakkor - arra tekintettel, hogy csak 2011. májusban lépett birtokba - 2011. májustól 2011. decemberig havi 10.000 forint, 2012. januártól 2012. májusig havi 15.000 forint, összesen 275.000 forint bérleti díj megfizetését vállalta, amelyet az ingatlan 1,2 millió forint összegű forgalmi értéknövekedésébe elszámolva, viszontkeresettel 925.000 forint megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket.
- [13] Az alperes a Ptk. 361. § alapján szintén viszontkeresetben kérte a felperesek kötelezését a 2010. januárjában tőle átvett 270.000 forint megfizetésére.
- [14] A felperesek a viszontkereset elutasítását kérték.

Az első és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletében kötelezte az alperest a perbeli ingatlan 90 napon belül, ingóságaival együtt történő elhagyására, továbbá a 2012. május 24.-2014. április 30. közötti időszakra - a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményben megállapított havi 21.000 forint bérleti díj alapulvételével - 488.600 forint elmaradt, és 2014. május 1-től az ingatlan birtokbaadásáig havi 21.000 forint folyamatos használati díj megfizetésére. Kötelezte a felpereseket az alperes részére 270.000 forint megfizetésére. Ezt meghaladóan - tartalmilag - a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.
- [16] A kétoldalú fellebbezések folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú, kiegészített ítéletet a keresetet és a viszontkeresetet részben elutasítónak tekintette, azt részben megváltoztatta, a felpereseknek fizetendő elmaradt használati díj összegét - a kölcsönös tartozások elszámolása eredményeként - 218.600 forintra leszállította, és a felperesek marasztalását mellőzte.
- [17] A jogerős ítélet indokolása szerint a felek között a bérleti szerződés érvényesen létrejött. A bérleti díjnak a szerződés szerinti - az értéknövelő beruházásokban megállapított - formája sem a szerződés létrejöttét, sem érvényességét nem érinti. A három év határozott időre létrejött bérleti jogviszony a kikötött időtartam lejártával, 2012. május 23-án a Lakástv. 23. § (2) bekezdése alapján megszűnt. Ekkortól az alperes az ingatlan használatára érvényes jogcímmel nem rendelkezett - arra nem is hivatkozott -, ezért köteles azt a felperesek birtokába adni.
- [18] A felek közötti elszámolással kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a bérleti díj a felek megállapodása alapján, az alperes által nem vitásan teljesített értéknövelő beruházásokkal a bérleti jogviszony fennálltaig kiegyenlítésre került. Ezzel összefüggésben alaptalannak ítélte az alperes hivatkozását a birtokba lépésének időpontját illetően, rámutatott a szerződés tartalmára és az alperes perbeli elismerő nyilatkozatára. Miután az értéknövelő beruházásokat a bérleti díj fejében végeztette el az alperes, ezek értékének megtérítésére nem tarthat igényt, ezért a 925.000 forint összegű viszontkeresete alaptalan.
- [19] A felperesek keresetét az aggálytalan szakértői vélemény alapján megállapított havi 21.000 forint lakáshasználati díj erejéig ítélte alaposnak, figyelemmel arra, hogy a felperesek komfort nélküli lakóépületet adtak bérbe, a lakást az alperes komfortosította, ezért csak felújítás nélküli állapot alapulvételével terhelte használati díj fizetése.
- [20] A másodfokú bíróság az ún. „keresztbe kötelezés” elkerülése érdekében a felperesek által a másodfokú eljárásban előterjesztett, beszámításra irányuló kérelmét alaposnak ítélte a Ptk. 296. § (1)-(2) bekezdései alapján, és az alperest terhelő hátralékos használati díjban elszámolta a kifizetett vételárelőleg 270.000

forintos összegét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalmilag - annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 3. § (3) bekezdését jelölte meg. Utalt anyagi jogi jogszabálysértésre, de evonatkozásban jogszabályhelyet nem jelölt meg és indokolást sem terjesztett elő.
- [22] Arra hivatkozott, hogy a perbeli szerződés megkötésekor a felperesekkel együtt adásvételi előszerződéssel vegyes bérleti szerződés megkötésére irányult az ügyleti akaratuk. Az elsőfokú eljárásban eljáró pártfogó ügyvédje azonban nem a szerződésnek és ügyleti akaratának megfelelő viszontkeresetet, majd fellebbezést terjesztett elő, jelenlegi jogi képviselője a másodfokú eljárásban kapcsolódott be a perbe, amikor már sem a viszontkeresetet, sem a fellebbezést nem módosíthatja.
Kérelmében - tartalmilag - az 1/2009. PK vélemény egyes pontjait idézve a bíróság Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének megsértésére utalt, amely miatt álláspontja szerint nem élhetett elővásárlási jogával.
- [23] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [25] A felülvizsgálati eljárás szigorú eljárásjogi szabályok által szabályozott rendkívüli perorvoslat, amelyben kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által hivatkozott, konkrétan megjelölt jogszabálysértések vizsgálhatók. A Pp. 270. § (2) bekezdésének és a Pp. 275. § (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés, vagy eljárás szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.
- [26] 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 [Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pont].
- [27] Az alperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogi és eljárásjogi jogszabálysértésekre hivatkozott (1. oldal első bekezdés), megsértett konkrét jogszabályhelyként azonban kizárólag a Pp. 3. § (3) bekezdését jelölte meg, anyagi jogi hivatkozást kérelme egyáltalán nem tartalmaz. Erre tekintettel a Kúria kizárólag a

hivatkozott eljárásjogi jogszabálysértést vizsgálhatta a felülvizsgálati eljárásban, amelynek eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

- [28] A Pp. 3. § (3) bekezdésében szabályozott, a bíróságokat terhelő tájékoztatási kötelezettség alapja a fél perbeli tényállítása. A tájékoztatásnak a kereseti (vizontkereseti) kérelem és az ellenkérelem (kifogás) alapjaként előadottakból kiindulva, az anyagi jogi szabályok szerint jelentős tényekre kell vonatkoznia [1/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2. pontja].
- [29] A jelen perben a felperesek keresete ingatlan kiürítésére és használati díj megfizetésére irányult, amely igényekkel szemben az alperes egyrészt érvénytelenségi kifogást emelt (hivatkozva a bérleti szerződés lényeges elemében, a bérleti díjban történt megállapodás hiányára), másrészt vizontkeresetet terjesztett elő 925.000 forint értéknövekedés és 270.000 forint vételárelőleg megfizetése iránt.
- [30] Sem a felperesek kereseti kérelmei, sem az alperes kifogása és vizontkeresete nem érintette a perbeli szerződésben az alperes számára biztosított elővásárlási jogot, ezzel összefüggő igény előterjesztésére, tartalmilag ekként értékelhető nyilatkozattételre a perben nem került sor.
Ebből következően nem volt olyan tényállítás, amivel kapcsolatban a bíróságot tájékoztatási kötelezettség terhelte volna, ezért azt nyilvánvalóan nem szeghette meg.
- [31] A felülvizsgálati kérelemben a korábbi jogi képviselet ellátásával összefüggésben előadottak semmilyen jogi relevanciával nem bírnak, a felülvizsgálati eljárásban nem értékelhetőek, mert annak tárgya kizárólag a jogerős ítélet.
- [32] A felülvizsgálati kérelemben előadottakra figyelemmel a Kúria kiemeli, hogy az elővásárlási jog nem azonos a vételi joggal [Ptk. 375. § (1)-(4) bekezdései]. Az elővásárlási jog a tulajdonos eladási szándéka esetén külső (ún. harmadik) személytől érkező vételi ajánlat kapcsán biztosítja az elővásárlási jog jogosultjának, hogy azzal egyező feltételekkel vásárolja meg az adott dolgot. Nem biztosít azonban jogosultságot (hatalmasságot) arra, hogy a jogosult egyoldalú nyilatkozattal létrehozza az adásvételi szerződést.. Ez utóbbit a vételi jog (ún. opció) biztosítja, illet azonban a perbeli szerződésben a felek nem kötöttek ki.
- [33] Arra is rámutat a Kúria, hogy a jelen pernek nem volt tárgya - ezért jelentőséggel sem bírt -, hogy az alperes tulajdonszerzését eredményező adásvételi szerződés megkötése az ő érdekkörében felmerült okból - a szükséges vételárfedezet hiánya miatt - maradt el.
- [34] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogszabálysértés nélkül meghozott jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [35] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése folytán kötelezte az alperest a felülvizsgálati eljárási költség felperesek részére történő megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [36] Az alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.
- [37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.
- [38] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

, 2016. december 1.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, dr. Cseh Attila s.k. előadó
bíró, dr. Madarász Anna s.k. bíró