

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

Az ügy száma: Pfv.V.21.267/2015/8.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

Dr. Szentmártony Kristóf ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Dóczé Pál ügyvéd

A per tárgya:

Szerződés módosítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budaörsi Járásbíróság 4.P.20.078/2014/9.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.20.031/2015/3.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló ... és a ... 1984-ben ... számon megállapodást kötöttek az ... autópálya 19+500 km szelvényében lévő pihenőben vendéglátóipari egység céljából állandó jellegű épület létesítésére. A szerződés szerint az épület építését és a terület közművesítését ... végezte saját költségén. Az Igazgatóság a szükséges 120 négyzetméter terület igénybevételéhez kezelői hozzájárulást adott és annak használatát határidő nélkül, ingyenesen biztosította. ... tudomásul vette azt a kikötést, hogy amennyiben közúti érdek miatt erre az igazgatóság felszólítja, hat

hónapon belül, kártérítési igény nélkül köteles az üzemeltetést megszüntetni és a létesítményt eltávolítani.

- [2] Az alperes és ... 1985. május 3-án „Társulási szerződést” kötöttek a fenti pihenőben létesítendő „...” 50-50 % arányú közös kivitelezésére, a tulajdonjog ugyanilyen arányú megosztásával.
- [3] Az Igazgatóság, ... és az alperes 1985. augusztus 15-én kelt megállapodásában az Igazgatóság tudomásul vette a „...” szerinti kivitelezést és, hogy ennek megfelelően a tulajdonjog 50-50 %-ban illeti meg a társulókat. Az alperes az Igazgatóság és ... közötti megállapodásban foglaltakat magára nézve kötelezőnek fogadta el.
- [4] ... 1985. október 14-én kelt nyilatkozatában a „...” 50 %-os tulajdoni jogáról lemondott az alperes javára.
- [5] A felperes jogelődje, az ... Igazgatóság és az alperes 1991. július 15-én határozatlan idejű bérleti szerződést (a továbbiakban: perbeli szerződés) kötöttek az ... autópálya ... kilométer szelvényénél elhelyezkedő bal oldali pihenőhely 1100 négyzetméter nagyságú területén vendéglátóipari egység üzemeltetésére.
- [6] A bérleti szerződés szerint az éves bérleti díj 1991-ben - ÁFA nélkül - 60.000 forint volt, amely évente a KSH által közölt inflációs kulcs alapulvételével módosul.
- [7] A szerződés 6. pontja úgy rendelkezett, hogy „a bérleti szerződés lejártá, vagy a szerződés bármelyik fél részéről történt felmondása esetén a bérbeadót és bérlőt elővásárlási jog illeti meg”.
- [8] A szerződés 1. számú melléklet 7. pontja szerint az alperes köteles volt a forgalomnövekedés által megkívánt parkolóhely-bővítést saját költségén kiépíteni.
- [9] Az épület 1991. szeptember hónapban tűzkárt szenvedett. Az illetékes építési hatóság - figyelemmel arra, hogy az alperes a tevékenységet folytatni kívánta - elrendelte az épület helyreállítását. 1992. február 11-én az alperes 274,72 négyzetméter vendéglátóipari egységre nyújtott be építési engedély iránti kérelmet. A felperes jogelődje és az alperes 1992. február 26-án megállapodtak, hogy az alperes - az általa megrendelt tervek alapján - a parkolóhelyek bővítését 1992. május 15-ig saját költségén elvégzi.
- [10] A vendéglátóegység üzemeltetéséhez 36 db parkolóhely biztosítása szükséges.
- [11] A felek 2005-ben tárgyalásokat folytattak arról, hogy bérleti szerződés helyett földhasználati szerződést kötnek. Az ezt megelőzően a ... Rt. által készített elhatárolási vázrajz szerint az alperes 1349 négyzetméter területet használ.
- [12] A földhasználati szerződést a felek nem írták alá. A megállapodás tervezete rögzítette, hogy az alperes 1100 négyzetméter területre vendéglátóipari tevékenység végzésére rendelkezik bérleti szerződéssel a Magyar Állam tulajdonában lévő ... helyrajzi szám alatti, a ... megkötött vagyonkezelési szerződés alapján ... Rt. vagyonkezelésében álló ingatlanra. Rögzítették azt is, hogy a tűzkárt szenvedett felépítményt az alperes saját költségén

újraépíttette és teljes közműellátást létesített.

- [13] Az alperes 2006-ban 246.452 forint, 2007-ben 512.128 forint, 2008-ban 553.000 forint, 2009-ben 586.840 forint éves összegű bérleti díjat fizetett a felperesnek, 2010., 2011. és 2012. évekre nem fizetett díjat.
- [14] A bérleti szerződést a felek egyike sem mondta fel, a panziót az alperes jelenleg is üzemelteti.
- [15] A szerződéssel érintett földterület a Magyar Állam tulajdonában, felperes kezelésében álló... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan része. Az alperes által építtetett felépítmény tetőtér beépítéses, kétoldalt teraszos, korának megfelelő, karbantartott állapotú, amelyben „...” elnevezéssel az alperes éttermet és nyolc vendégszobás panziót üzemeltet. Az ingatlan részlegesen közművesített, körülötte burkolt parkolóhelyek vannak.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [16] A felperes módosított keresetében a perbeli szerződésben kikötött bérleti díj bíróság általi módosítását kérte a perben beszerzett, ... igazságügyi szakértő által készített szakvélemény szerint, 2006. évtől kezdődően, a Ptk. 241. §, illetve 99. §-a alapján.
- [17] Arra hivatkozott, hogy a szerződés 1991. évi megkötését követően - különösen az utóbbi években - az ... pihenőhelyek vendéglátóipari egységek elhelyezésére való hasznosítása során a pályázati eljárásokban megajánlott, elfogadott, illetve a meglévő szerződéses partnerekkel kialkudott díjak jelentősen meghaladják a perbeli szerződés szerinti, az inflációval korrigált mértékű bérleti díjat. A díjmérték eltérés lényeges jogos érdekét, az állami tulajdonnak, az állami vagyon kezelésére vonatkozó jogszabályok szerinti felelős módon történő hasznosításához való érdekét sérti.
- [18] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, érvénytelenségi és beszámítási kifogásokat terjesztett elő.
- [19] Szerinte a perbeli szerződés érvénytelen, mert annak 6. pontja - elővásárlási jog kikötése - a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 173. § (1) bekezdés a) pontjába és (2) bekezdésébe ütközött, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése folytán semmis. Ennek tudatában ő, illetve jogelődje a bérleti szerződést nem kötötte volna meg. Ezzel összefüggésben utalt a Ptk. 137. § (2) bekezdésére - mint a kieső rendelkezés helyére lépő szabályra -, amelynek alkalmazásával a Ptk. 237. § (2) bekezdés alapján a felek jogviszonya a felépítmény ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értékének a felperes általi megtérítésével rendezhető.
- [20] Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a perbeli szerződés 1. pontjában megjelölt 1100 négyzetméter terület nem felel meg az ő szerződési akaratának és a korábban aláírt előzményi iratoknak sem. Érvelése értelmében 310 négyzetmétert meghaladó területet nem tud kizárólagosan használni, a parkolókat az ... használók minden korlátozástól mentesen használhatják, ez pedig az ő, mint bérlő kizárólagos használatát, hasznosítását akadályozza. Ez - szerinte -

a Ptk. 198. § (1) bekezdésének megfelelően a szolgáltatás hiányát jelenti. Ezen túlmenően az 1100 négyzetméter területre vonatkozó rendelkezés a Ptk. 424. § (2) bekezdésébe, 428. § (1) bekezdésébe – ezáltal a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe is – ütközik, továbbá lehetetlen szolgáltatásra is irányult, így a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis.

Álláspontja szerint a bérleti szerződés semmissége a felperes keresetét alaptalanná teszi, mert semmis szerződés nem módosítható.

[21] Érdemben a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperes által hivatkozott piaci bérleti díjakkal a perbeli bérlemény díja nem hasonlító össze. Jelen esetben egy elhanyagolt, parlagon lévő terület használatba adására került sor, amelyen a szerződéskötést megelőzően létesített és leégett vendéglátóipari egység helyett saját költségén épített újat, továbbá ő alakította ki a parkolókat és parkosított. A szerződéskötés óta az ő körülményeiben állt be negatív irányú változás, mert a piactulajdonosokra áttérést követően számtalan hasonló étterem létesült, emelkedtek a működési költségek és a kereslet is csökkent. Az általa kialakított körülményekre a felperes nem hivatkozhat. A parkolókat bárki használhatja, azoknak a bérleti jogviszonyba való bevonása és figyelembevétele indokolatlan. A szerződésbe beépített, inflációt követő díjemelkedés a felperes érdekeit megfelelően biztosítja. Hivatkozott a Ptk. 200. § (1) bekezdésére, 201. § (1) bekezdésére, 205. § (1) és (4) bekezdéseire.

[22] Kérte továbbá, hogy a kereset szerinti szerződésmódosítás esetén arra csak az ítélet jogerőre emelkedését követő időponttól és csak a ténylegesen használt terület (e vonatkozásban 410 négyzetméter) tekintetében kerüljön sor.

[23] Az alperes a keresettel szemben a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján beszámítással is élt. Kérte egyrészt a 410 négyzetmétert meghaladó területtel arányos, 2002. és 2005. évek között kifizetett díjrésznek megfelelő, összesen 2.170.467 forint, továbbá 11 évre visszamenőleg, évi átlag 300.000 forint díjjal számolva, további 2.070.000 forint túlfizetés elszámolását.

[24] A felperes az érvénytelenségi és a beszámítási kifogások elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[25] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest a 2006. évre 1.553.548 forint, a 2007. évre 1.357.872 forint, a 2008. évre 1.466.900 forint, a 2009. évre 1.553.160 forint, a 2010. évre 2.230.000 forint, a 2011. évre 2.339.270 forint, a 2012. évre 2.430.501 forint és mindezen összegek járulékai 15 napon belüli megfizetésére a felperes részére.

[26] Határozata indokolásában megállapította, hogy a bérleti szerződés elővásárlási jog kikötésére vonatkozó rendelkezése jogszabályba [a Ptk. szerződéskötéskori 138. § (2) bekezdésébe] ütközés miatt a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. Nem találta azonban

alaposnak az alperesnek azt a hivatkozását, hogy ennek ismeretében a szerződést nem kötötte volna meg, így a Ptk. 239. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel az egész szerződés érvénytelen.

- [27] Rámutatott, hogy az alperes a jogelődök által kötött megállapodás tartalmát - amely adott esetben a létesítmény kártérítési igény nélküli eltávolítását is előírta - magára nézve kötelezőnek fogadta el. Ezen kívül a 2005. évi - eredménytelen - tárgyalások során tájékoztatást kapott a felépítmény jogi sorsával kapcsolatban, a tűzben elpusztult épület helyett saját elhatározásából újat - közel kétszer nagyobb - épített. Utalt továbbá arra is, hogy a szerződés nem szűnt meg.
- [28] A Ptk. 227. § (2) bekezdésével kapcsolatos alperesi hivatkozást sem találta alaposnak. Rámutatott, hogy az alperes a bérlet terület méretét ismerve kötötte meg a bérleti szerződést, a bérlemény része a terület megközelítését, az áruszállítást és a parkolókat biztosító terület is. A parkolók létesítését az alperes maga vállalta. Ennek eleget is tett. A teljes bérlet terület kizárólagos használatának biztosítására a felperes jogelődje nem vállalt kötelezettséget, ezért a szerződés „lehetetlenülése” (helyesen: lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződéskötés) esete sem állapítható meg.
- [29] Érdemben a felperes keresetét alaposnak ítélte. Az 1991. évi szerződéskötés óta bekövetkezett, az aggálytalan szakértői véleménnyel alátámasztott bérleti díj eltéréseket mint a felperes jogos érdekét lényegesen sértő körülményváltozást értékelte.
- [30] Az emelés körében az elsőfokú bíróság az alperes által hivatkozott körülményeket (saját költségen történt építés, parkolók kialakítása stb.) nem vette figyelembe, mert a bérleti szerződés megkötésekor az ingatlanon a jelenlegivel azonos funkciójú, közművekkel ellátott épület állt, parkolók kialakítása akkorra már megtörtént, a bérlemény lényeges tulajdonságai azóta nem változtak. A felek a szerződést a kialakult helyzet ismeretében kötötték. Utalt arra is, hogy 1984-1991. között az alperes bérleti díj fizetésére nem volt köteles.
- [31] Alaptalannak ítélte továbbá az alperes beszámítási kifogásait is. A felek 1100 négyzetméterre kötöttek szerződést, e körben a Ptk. 241. §-a szerinti módosításra nincs lehetőség. A szakvélemény a perbeli vendéglátóipari egység üzemeltetéséhez az ... alapján 36 db parkolóhelyet tartott szükségesnek, az alperes a szerződésben vállalta a működéshez szükséges parkolóhelyek kialakítását. A szerződés megkötésekor mindezekkel az alperes tisztában volt, tévedés nem merülhet fel, a Ptk. 428. § (1) bekezdése szerinti akadályoztatás pedig nem állapítható meg.
- [32] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet - lényegében helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [33] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és „új eljárás elrendelését” kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 241. §-át, 200. § (1) bekezdését, 205. §-át jelölte meg.
- [34] Sérelemzte, hogy bár az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés semmisségét, a másodfokú bíróság részleges semmisségét állapította meg, mégis a szerződésben kikötött bérleti díj többszörös emelésével a szerződés módosítására került sor, ezzel megsértve az általa hivatkozott anyagi jogi szabályokat. Utalt arra, hogy jogban járatlan szerződő félként a jogi apparátussal rendelkező felperesnek tájékoztatnia kellett volna őt arról, hogy a jogszabályi előírások miatt a felépítmény tulajdonjogát jóhiszemű ráépítés címén nem szerezheti meg, ezért a szerződés megszűnése után nem értékesítheti azt. Az elővásárlási jog szerződési feltételként történt alkalmazása miatt pedig joggal hihette, hogy a felépítmény átruházható, így annak értéke a szerződés megszűnése után számára megtérül. Erre tekintettel üzemeltette, tartotta karban és kezelte sajátjaként a Életszerű, hogy semmis kikötés esetén önmagának nem kívánt súlyos érdeksérelem okozni. Vélekedése szerint a bérleti szerződésnek a jogerős ítélettel történt módosítása minderre tekintettel egyoldalúan csak a felperes érdekeit szolgálja.
- [35] Hivatkozott továbbá - jogszabályhely megjelölése nélkül - eljárásjogi jogszabálysértésre, az előállított tanú kihallgatásának mellőzése miatt.
- [36] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.
- [37] Az alperes a felülvizsgálati eljárás során 5. sorszámú beadványában további észrevételeket tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [38] A Kúria a felülvizsgálati eljárás kereteivel összefüggésben rámutat, hogy a felülvizsgálat szigorú eljárásjogi szabályok által szabályozott rendkívüli perorvoslat, amelyben kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által hivatkozott, konkrétan megjelölt jogszabálysértések vizsgálhatók. A Pp. 270. § (2) bekezdése és 275. § (3) és (4) bekezdései együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés, vagy eljárási szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.
- [39] 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].

- [40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogi jogszabálysértéseken túl eljárási jogszabálysértésre hivatkozott, amikor kifogásolta, hogy „az elsőfokú bíróság eljárási törvényt is sértett, amikor a megidézett tanú elhalálozása miatt az alperes részéről előállított tanú meghallgatását mellőzte” (felülvizsgálati kérelem 1. oldal indokolás első bekezdés). Ezzel kapcsolatos konkrét jogszabályhelyet azonban nem jelölt meg, ezért ez az eljárásjogi hivatkozás a felülvizsgálati eljárás tárgyát nem képezhette.
- [41] Ugyanezen okból nem lehet a felülvizsgálati eljárás tárgya az alperes fellebbezési hivatkozása sem (felülvizsgálati kérelem 2. oldal ötödik bekezdés).
- [42] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelemre 2015. november 4. napján benyújtott, Pfv. 5. sorszám alatti „Nyilatkozat” tárgyú beadványa - amelyben „többletényállási elemek” figyelembevételét kérte - már a felülvizsgálati határidő letelte (2015. július 14.) után érkezett (került postai feladásra). Miután a felülvizsgálati kérelem kiegészítésére nincs mód, ennek a beadványnak a tartalmát a Kúria szintén nem vehette figyelembe (Pp. 272. § (1) bekezdés).
- [43] Minderre tekintettel a felülvizsgálati eljárás a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi jogszabálysértések vizsgálatára irányulhatott.
- [44] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [45] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [46] Az eljáró bíróságok a kereset és az érvénytelenségi kifogások dogmatikai kapcsolatából kiindulva helyesen jártak el, amikor először az érvénytelenség kérdéskörét vizsgálták. Érdemben is helytállóan foglaltak állást a perbeli szerződés 6. pontja érvénytelenségének tárgyában. A megállapodás ezen pontja a szerződéskötéskor hatályos Ptk-nak - a másodfokú bíróság jogerős ítéletében rögzített szövegű - 97. § (1) és (2) bekezdései, valamint 138. § (2) bekezdése rendelkezéseinek nem felelt meg, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdés I. fordulata értelmében jogszabályba ütközés miatt semmnis.
- [47] A szerződés 6. pontja érvénytelenségét az elsőfokú bíróság általános jelleggel állapította meg (elsőfokú ítélet 8. oldal utolsó előtti bekezdés: „a jogszabályi rendelkezésekből megállapítható, hogy a bérleti szerződés elővásárlási jog kikötésére vonatkozó rendelkezése jogszabályba ütköző és így a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen”), míg a másodfokú bíróság határozata indokolásában a bérlő tekintetében rögzített elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezést tekintette jogszabályba ütközőnek, azaz az érvénytelenséget az alperes tekintetében - tehát részlegesen - látta fennállónak. Ezzel összefüggésben a Kúria hangsúlyozza, hogy a szerződés 6. pontja mindkét fél részére elővásárlási jogot biztosított. A bérlő vonatkozásában az elővásárlási jog jogszabályba ütközése nyilvánvaló, ennek a jogerős

ítéletben kifejtett indokai helyesek, a Kúria azokra e helyütt csupán visszautal [Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 254. § (3) bekezdés].

- [48] Az elővásárlási jog kikötése azonban a bérbeadó vonatkozásában sem volt jogszerű. Ezzel összefüggésben lényeges, hogy a kikötés nem jelöli meg az elővásárlási jog tárgyát, a perbeli szerződés 6. pontja ugyanis nem tartalmazza, hogy az elővásárlási jog mire vonatkozik. Összevetve a szerződés 6. pontjának tartalmát az annak 1. pontjában rögzített adatokkal megállapítható, hogy abban a szerződés tárgyaként az itt megjelölt 1100 négyzetméter nagyságú területet határozták meg a felek, és a szerződés egyetlen pontja sem említi a bérelő által létesített felépítményt. Ezért a szerződés 6. pontjában a bérbeadó vonatkozásában rögzített elővásárlási jog tárgyának - mint lényeges szerződési elemnek - a hiányában az elővásárlási jog létre sem jött [Ptk. 205. § (2) bekezdés]. Ez a szerződésnek mindkét szerződő félre, ezáltal a bérbeadóra is kiható jogi fogyatékosága.
- [49] Ezen túl a Kúria rámutat, hogy a bérbeadó tekintetében ellene kizárt volt olyan szerződési tárgyat megjelölni, amelyre az ő vonatkozásában elővásárlási jogot lehetett volna létesíteni. A felépítmény a már kifejtettekre tekintettel nem lehetett a bérelő tulajdona, ezért arra elővásárlási jogot nyilvánvalóan nem engedhetett, hiszen tulajdonjog hiányában - a „nemo plus iuris” elvéből következően - erre rendelkezési joga sem volt. A szerződés 1. pontjában megjelölt terület pedig állami tulajdon volt, amelyre vonatkozóan a kezelői jogot gyakorló felperes részére elővásárlási jog kikötése nem értelmezhető, az alperes részére pedig a jogerős ítéletben írt helyes indokokkal egyező okokból érvénytelen volt.
- [50] A perbeli szerződés 6. pontja tehát mindkét fél vonatkozásában jogszabálysértő, valójában létre sem jött kikötésnek minősül.
- [51] Ugyanakkor ez a szerződés egészének érvénytelenségét nem vonta maga után a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 239. § (1) bekezdés c) pontja alapján. A másodfokú bíróság helyesen foglalt állást a bizonyítási teher kérdésében, miszerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az elővásárlási jog nélkül a perbeli szerződést nem kötötte volna meg.
- [52] Az alperes ezzel összefüggésben a Ptk. 200. § (1) bekezdésének (a szerződéses szabadság elve) és 205. §-ának (a szerződési akarat és kifejezése szabálya) sérelmére hivatkozott, utóbbi kapcsán arra utalva, hogy a jogi apparátussal rendelkező felperes nem tájékoztatta őt mint jogban járatlan személyt arról, hogy a felépítmény tulajdonjogát nem szerezheti meg, így befektetése megtérülését célzó várakozása alaptalan volt.
- [53] Ezen anyagi jogi hivatkozásokkal összefüggésben a Kúria kiemeli, hogy a perbeli szerződés vonatkozásában az alperes szerződési akaratának nem volt olyan hibája, hiányossága, amelyet a felperes idézett elő, erre az alperes nem is hivatkozott. A felperest nem terhelte tájékoztatási kötelezettség a felépítmény tulajdonjogával kapcsolatban, a szerződés 6. pontjában tévesen rögzített

elővásárlási jog jogszabályba ütközését mindkét félnek - az alperesnek is - fel kellett volna ismernie, jogszabály ismeretének hiányára egyik fél sem hivatkozhat. Az arra vonatkozó bizonyítási kötelezettségének, hogy a perbeli szerződés megkötése az elővásárlási jog nélkül nem állt szándékában az alperes nem tett eleget, a bizonyítatlanság az ő terhére volt értékelhető [Pp. 164. § (1) bekezdés].

- [54] Ezzel szemben a perbeli szerződéshez vezető előzményi folyamatban ... által kötött megállapodás alperes általi elfogadása, az ő „tulajdonának” jogutódlása, a korábbi vendéglátóipari egység és közművesítésének alperes általi kialakítása, bérleti díj nélkül éveken át (1984-1991.) történt üzemeltetése, a tűzeset utáni újjáépítési szándék és a tényleges újjáépítés, majd a jelenleg is tartó üzemeltetés mind olyan gazdasági érdeket, motivációt mutató körülmények az alperes oldalán, amelyek a tulajdonjog megszerzésének lehetősége nélkül is szerződéskötési szándékára engednek következtetni.
- [55] Minderre tekintettel a másodfokú bíróság az alperes által hivatkozott jogszabályok (Ptk. 200. §, 205. §) megsértése nélkül hozta meg jogerős ítéletét.
- [56] Nem volt megállapítható a Ptk. 241. §-ának sérelme sem. Az aggálytalan szakvélemény alátámasztotta a felperes kereseti kérelmében megjelölt lényeges érdeksérelmet, az összehasonlító adatok szerinti és a perbeli szerződés alapján fizetendő bérleti díjak jelentős eltérését. Ez a felek - nem vitásan tartós - jogviszonyában beállt olyan lényeges körülményváltozás, amely alapot adott a bíróság általi szerződésmódosításra.
- [57] Jogszabálysértés nélkül ítélte alaptalannak a bíróság az alperes beszámítási kifogását, ami - tartalmilag [Pp. 3. § (2) bekezdés] - arra irányult, hogy a szerződéses 1100 négyzetméter területből általa e vonatkozásban megjelölt 410 négyzetméter feletti részre vonatkozó díjfizetés alól mentesüljön. Ez a kérelem lényegében ugyancsak a szerződés bíróság általi módosítását célozta, egy másik, a megállapodás 1. pontjában rögzített lényeges szerződési elem, a bérlet tárgyát illetően. E vonatkozásban azonban a szerződéskötést követően nem következett be olyan lényeges körülményváltozás, ami erre anyagi jogi lehetőséget biztosított volna. A Kúria ezzel összefüggésben kiemeli, hogy ez irányú viszontkereset hiányában sem lett volna erre lehetőség, hiszen a beszámítási kifogás formájában a keresettel szemben eshetőlegesen előterjesztett igény nem az alperes beszámításra alkalmas követelése, hanem a kifejtettek szerint a bérelt terület bíróság általi szerződésmódosítással történő csökkentéséből eredeztetett igény volt (lett volna).
- [58] Minderre tekintettel a Kúria a jogszabálysértés nélkül meghozott jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [59] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése folytán kötelezte az alperest a felperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [60] Az alperes a felülvizsgálati eljárási illetékét lerótt, azt kérelmének eredménytelensége esetén maga viseli, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [61] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.
- [62] 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