

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.065/2017/10.

A tanács tagjai: dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe

A felperes képviselője: dr. Urbánné Csató Julianna ügyvéd (fél címe)

Az alperes:

Az alperes képviselője: HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda (fél címe ; ügyintéző. dr. Hornyák Gábor ügyvéd)

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 56.Pf.633.168/2016/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.52.870/2012/74.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 1.003.600 (egymillió-háromezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 1997 augusztusában elcserélte a szám alatti lakás tulajdonjogát az alperes tulajdonában álló szám alatti lakás bérleti jogára. Az önkormányzati bérlakásra vonatkozóan a felek 1997. szeptember 3-án határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötöttek. A megállapodás alapján a felperest mint bérlőt terhelte a komfortos besorolású bérlemény után havi 2496 forint bérleti- és szolgáltatási díj megfizetése. Az alperes jogosult volt a bérleti díjat évente a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével megemelni. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról,

felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. A szerződés 16. pontja alapján a bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére a felek megállapodása után jogosult.

- [2] A felek között folyamatban volt peres eljárásban a bíróság jogerős ítéletével (Pesti Központi Kerületi Bíróság 4.P.53.844/2014/18., Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 46.Pf.638.480/2015/5.) kötelezte a felperest a bérelt lakás kiürítésére, mivel lakbértartozása miatt az alperes 2012. augusztus 31. napjára felmondta a bérleti szerződést.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében elsődlegesen 10.036.234 forint és ezen összeg után 2012. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság az alperest egy másik földszinti lakás bérleti jogának biztosítására kötelezze.
- [4] Követeléséből a felperes 2.393.117 forintot a költségei megtérítésére igényelt arra hivatkozással, hogy az alperes nem tett eleget az őt terhelő kötelezettségeknek, ezért az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (2) bekezdése, 11. § (2), (3), (4) bekezdése alapján a szükséges munkákat (1997-ben a külső falak és a kapubejáró vakolása, a bejárati kapu javítása, a lakás teljes festése, mázolósa, a parketta csiszolása és lakkozása, a fürdőszoba megnagyobbítása, a konyha és a fürdőszoba csempézése, valamint burkolása, a villanybojler felszerelése, a kád, mosdó, WC tartály beépítése, a mosógép kiállás kiépítése lefolyóval, a fürdőszobai, konyhai csaptelepek beszerelése, villanyszerelés a szobában, a hallban, fürdőszobában, konyhában, galérián, a fürdőszobában födém és külön bejárat kialakítása; 1998-ban ajtórács és ablakrácsok felszerelése; 1999 tavaszán galéria építése; 2000-ben tisztasági festés; 2012 tavaszán a hall és a konyha közötti ajtó kialakítása, tapétázás, a vízóra felszerelése) helyette elvégezte. A munkák elvégzéséhez nem kérte a bérbeadó hozzájárulását. Nem látta szükségét a hibák bejelentésének, mert abban a tudatban volt, hogy a lakás megvehető, így a maga javára végez munkát és azt nem kívánta akkor az alperessel szemben érvényesíteni.
- [5] További 2.393.117 forintra a felperes a Ptk. 318. §-a és 339. §-a alapján, kártérítés címén tartott igényt. Kárként a házra és a lakásra fordított költségeit jelölte meg, az alperes károkozó magatartását pedig abban látta, hogy nem biztosította a rendeltetésszerű lakáshasználatot, jogellenesen emelte meg a lakbért és az el nem fogadott emelés okán keletkezett lakbértartozás miatt jogellenesen mondta fel a lakásbérleti szerződést. A lakás 2005-től vizesedett, melyet többször jelzett, az alperes azonban semmit nem tett. A lakásban nem volt gázszolgáltatás, mert az alperes nem javíttatta ki a gázrendszer hibáját (a gáz a csövekben tömörtelen volt). Amíg nem volt gáz, árammal kellett fűteni és főzni. A szoba fűtését biztosító cserépkályha nem működött, mert évek óta használaton kívül volt. A parketta vizesedés miatt tönkre ment, az ablakok cserére szorultak, a gáztűzhelyt az előző bérlő magával vitte. Az alperes olyan gáztűzhelyt bocsátott a rendelkezésére, melyet nem tudott rendeltetésszerűen használni. A lakással kapcsolatos kifogásait rendszeresen közölte, az alperes pedig azt válaszolta, hogy a helyreállítás saját költségen a bérlő kötelessége.
- [6] A fennmaradó 5.250.000 forintot a Ptk. 6. §-a alapján az elcserélt lakása értékének megtérítésére követelte, mert a csereszerződés megkötésekor az alperes arról tájékoztatta és végig abban a hiszemben tartotta, hogy a lakás megvehető. Amennyiben az alperes ezt nem állította volna, úgy nem költött volna a lakásra. Hosszútávon nem is kívánt önkormányzati bérleményben lakni, hiszen korábban saját tulajdonú lakása volt.
- [7] Indítványozta a szomszédok tanúkenti meghallgatását az általa végzett munkálatok, valamint annak bizonyítására, hogy az alperes állította, megvásárolhatóak a házbeli lakások. Kérte egy önkormányzati képviselő tanúkenti meghallgatását is, mivel az ő szórólapja szintén igazolja, hogy a lakást megvásárolhatóvá tették. A tulajdonában állt lakás forgalmi értékének, valamint a bérelt

lakásban végzett állagmegóvó, rendeltetésszerű használatot kialakító munkák számlával nem igazolható költségének megállapítására szakértői bizonyítást indítványozott.

- [8] Álláspontja szerint a követelése nem évült el, mert a felszólító levelei az elévülést megszakították.
- [9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, azt a felperes a korábbi bérlő hozzájárulásával megtekintett állapotban vette át. A kifogásolt szavatossági hibákat akkor lett volna jogosult a bérbeadó helyett, és költségére elvégezni, ha a hiba elhárítására megfelelő határidő megjelölésével írásban felszólította volna. A felperes ennek a kötelezettségének nem tett eleget. A munkálatok elvégzését és költségét nem bizonyította. Nem állapítható meg sem a munkák szükségessége, sem az, hogy a bérbeadó felelőssége lett volna azokat elvégeztetni. A térelválasztót és a galériát a felperes saját elhatározása szerint alakította át. A felújítási, karbantartási munkák (a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje) elvégzése pedig a bérleti szerződésből fakadó kötelezettsége volt.
- [10] A lakás vizesedésével, parkettázásával, kifestésével, a külső nyílászárók és a fürdőszoba felújításával kapcsolatban előterjesztett kereseti követelés tárgyában a bíróság már jogerős ítéletet hozott (Pesti Központi Kerületi Bíróság 9.P.51.817/2007/49., 56.Pf.633.405/2011/6.), és az alperest 330.000 forint, valamint 2006. szeptember 26. napjától számított kamatai megfizetésére, továbbá a perbeli ingatlan előtti útfelület helyreállítására kötelezte. A felperes által a jelen perben becsatolt szakvélemény ebben a kártérítési perben született, és ott a bíróság megfelelően értékelte. A már megítélt kártérítésen kívül a felperes minden egyéb követelése alaptalan. A lakás felújításával kapcsolatos jogérvényesítés a korábbi perben előterjesztett és ott elbírált követelés erejéig az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 229. § (1) bekezdése értelmében kizárt.
- [11] A lakbérhátralék miatt az önkormányzat jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést az Ltv. 25. § (1) bekezdése alapján. A bérleti díj, különszolgáltatási díj és használati díj mértéke, jogszerűsége a lakás kiürítése iránti per tárgya, így azt a felperes nem teheti vitássá.
- [12] A Ptk. 6. §-ára alapított követelés elévült és alaptalan is, mert nem volt olyan magatartása, melyből a felperesnek kára származhatott. Ügyintéző nem tehetett arra irányuló nyilatkozatot, hogy a lakás bizonyosan megvásárolható, mivel az alperes munkatársai, illetve a vagyonkezelését végző társaság munkatársai nem jogosultak az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok megvásárolhatóságáról dönteni. A lakásokat elidegenítésre az alperes Bizottsága határozattal jelöli ki és kizárólag ebben az esetben válik jogosulttá a lakás mindenkor bérlője az Ltv. 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jogával élni. A bérlő kizárólag a vételi szándék jelzésével nem veheti meg a lakást. A felperes saját felelősségére, kockázatára cselekedett, nem minősülhet jóhiszeműnek, alapos okot sem bizonyított, melynél fogva önhibáján kívül érthette volna károsodás.
- [13] Az alperes a bérleti szerződést szabályszerűen felmondta, a felek között a bérleti jogviszony már nem áll fenn, a felperes cserelakásra nem jogosult.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest 317.500 forint perköltség megfizetésére kötelezte, egyebekben akként rendelkezett, hogy a 602.200 forint kereseti illetéket az állam viseli.
- [15] Indokolása szerint a lakás kiürítése és a hátralék megfizetése iránt a felek között folyamatban volt perben a bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy a felmondás szabályszerű volt, melyből következően az alperes nem tanúsított jogellenes magatartást, ezért alaptalan a jelen perben a jogellenes felmondásra alapított kártérítési igény.
- [16] A perben rendelkezésre álló adatok szerint (bérleti szerződés, lakásfelmérő lap) megállapítható volt, hogy a felperes által bérelt ingatlan megfelelt a komfortos besorolású ingatlan feltételeinek. Az

alpereshez intézett leveleiben a felperes nem jelölte meg konkrétan, hogy mely szavatossági hiba kijavítását kéri a bérbeadótól és arra nézve megfelelő határidőt sem szabott, amely elmulasztása esetén lett volna jogosult a bérbeadó helyett, annak költségén a munkálatokat elvégezni. A felperes elismerte, hogy az alperes az egész házban kicserélte a gázvezetéseket, továbbá hogy az előző lakó cserépkályhával fűtött és azt maga is használta. A Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 9.P.51.817/2007. számon folyamatban volt kártérítés iránti perben a bíróság vizsgálta a felperes cserépkályha újjáépítés költsége iránt előterjesztett kereseti kérelmét és a perbe bevezetett szakértő szakvéleménye kizárta a bontás szükségességét és azt is rögzítette, hogy nem volt megállapítható, ne lenne alkalmas a lakás rendeltetésszerű használatra. Az ÁNTSZ 2007. július 5-én kelt szakvéleménye tartalmazza, hogy a bérlemény fűtése cserépkályhába vezetett gázzal történik. A felperes maga adta elő, hogy az alperes gáztűzhelyt bocsájtott rendelkezésére és azt használta, melyet alátámaszt az általa csatolt fényképfelvétel is. A korábbi kártérítési perben a bíróság megállapította, hogy a szoba ablaka részben az utcai felcsapódó víz, részben a karbantartás elmaradása következtében erősen avult állapotú, célszerű a cseréje és ennek kapcsán 120.000 forint megtérítésére kötelezte az alperest. Ezen túl az Ltv. 13. § (1) bekezdése alapján a lakás ablakainak karbantartásáról, felújításáról saját költségén a bérlő köteles gondoskodni. Az ablak cseréjéről pedig a felek bérleti szerződése alapján a felperesnek kell gondoskodni. A lakás vizesedése ugyancsak tárgya volt a jogerős ítélettel befejeződött pernek. Az alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy a lakásokon kívül és azokon belül az elektromos hálózat felújításra került. A felperes nem jelölt meg olyan, az Ltv. 11. §-ában felsorolt munkálatot, amely azonnali beavatkozást igényelt volna. Azok az általa elvégzett munkálatok, melyekre a perben hivatkozott egyrészt az Ltv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő kötelezettségei körébe tartoztak saját költségén, másrészt a társasház közös tulajdonában álló részek kapcsán valósultak meg, harmadrészt a jogerősen befejeződött per tárgyát képezték. A felperes által indítványozott bizonyítás (tanúk meghallgatása, szakértő kirendelése) mindezekre tekintettel szükségtelen volt. A lakás alkalmas volt a rendeltetésszerű használatra, ezért a felperes követelése alaptalan.

- [17] A biztatási kár címén előterjesztett kártérítési követelés érvényesítésének joga 2000. május 3-án nyílt meg, amikor a rendelkezésre álló iratok szerint az alperes első alkalommal közölte a felperessel, hogy az ingatlan nem elidegeníthető. A felperes követelése erre tekintettel elévült, bírósági úton nem érvényesíthető. Ezen túl a felperes nem az ingatlan tulajdonosával tárgyalt, számolnia kellett azzal, hogy a tulajdonos nem értékesítheti az ingatlant, így nem hivatkozhat önhiba hiányára, magatartása kockázatát viselnie kell. Az alperes több alkalommal tájékoztatta, hogy nincs lehetőség a bérlemény megvásárlására, a lakásra vételi jog nem áll fenn, majd csupán 2012. október 16-án közölte, hogy az épület bérleményei megvásárolhatóvá váltak, ekkor azonban a felperes bérleti jogviszonya már nem állt fenn.
- [18] A felperes alaptalanul követelte másodlagos keresetében másik földszinti lakás bérleti jogának biztosítását, mivel felmondás folytán a bérleti szerződése 2012. augusztus 31. napjával megszűnt, az alperes nem vállalt kötelezettséget az elhelyezésére, cserelakásra pedig nem jogosult.
- [19] A perben meghallgatott tanú vallomása nem volt alkalmas eltérő tényállás megállapítására. A 72. sorszám alatt előterjesztett nyilatkozatokat pedig a Pp. 172. § (2) bekezdésére és a Pp. 173. § (1) bekezdésére figyelemmel a bíróság nem értékelhette tanúvallomásként.
- [20] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével a Pp. 253. § (2) bekezdésének első fordulata alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, a felperest 318.643 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte, egyebekben akként rendelkezett, hogy a le nem rótt 802.900 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.
- [21] Indokolásában a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság számos tárgyalást tartott, a perben jogi képviselővel eljáró felperest a 2013. április 30-i tárgyaláson személyesen meghallgatta. A tárgyalásokon a felperes gyakorolhatta eljárési jogait, az ehhez

szükséges tájékoztatást az elsőfokú bíróság megadta. A Pp. 114. §-a szerinti eljárás szabálytalansága miatti kifogást a felperes nem terjesztett elő és nem kérte a jegyzőkönyv kiegészítését vagy módosítását sem [Pp. 118. § (2) bekezdés].

- [22] A felperes hivatkozásával ellentétben az elsőfokú bíróság az előzményi perben meghozott ítéletre utalással megállapította, hogy a bérleti szerződés felmondása során az alperes nem tanúsított jogellenes magatartást, ezért a felperes kártérítési igénye nem alapos.
- [23] A felperes abban az esetben lett volna jogosult a bérbeadó helyett a munkálatokat elvégezni, ha a leveleiben konkrétan megjelölte volna, mely határidőn belül, mely szavatossági hiba kijavítását kéri.
- [24] A prosztatagyulladás kialakulásával kapcsolatos hivatkozásának a jogvita mikénti elbírálása szempontjából nem volt jelentősége, mert a felperes nem terjesztett elő nem vagyoni kártérítés iránti kereseti kérelmet.
- [25] Az elsőfokú bíróság a perben okirati bizonyítást folytatott le és tanút hallgatott ki. A felajánlott további bizonyítás mellőzését megindokolta, amellyel a másodfokú bíróság egyetértett. Az ÁNTSZ szakvéleményével kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem jelölt meg olyan, az Ltv. 11. §-ában felsorolt munkálatokat, amelyek azonnali beavatkozást igényeltek volna. A 72. sorszám alatt előterjesztett írásbeli nyilatkozatokat mint okirati bizonyítékokat az elsőfokú bíróság helytállóan rekesztette ki a bizonyítékok sorából.
- [26] A biztatási kár címén előterjesztett kereseti követelés elévült.
- [27] Az elsőfokú bíróság azt a keresetet bírálta el, amelyet a felperes jogi képviselője útján előterjesztett, illetőleg fenntartott. A felperes a keresetét nem módosította 18.500.000 forintra és 1.500.000 forint összegű nem vagyoni kártérítés iránti kérelmet sem terjesztett elő, hanem 1.000.000 forint megfizetését kérte, amely kereseti kérelme a 16. sorszámú beadványban előterjesztett új kereseti kérelemmel egyezően idézés kibocsátása nélkül elutasításra került.
- [28] A lakásbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a felperes nem terjesztett elő keresetet, ezért a megtévesztésére, tévedésben tartására vonatkozó hivatkozásainak a jogvitában nem volt jelentőségük.
- [29] A fellebbezés kiegészítéseinek mellékleteként csatolt okirati bizonyítékot és a felperes által a fellebbezési tárgyaláson lejátszott hangfelvételt a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a másodfokú eljárásban nem lehetett figyelembe venni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [30] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek helyt adó határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat. Az eljáró bíróságok a tényállást nem megfelelően derítették fel, a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelték, ezért helytelen következtetésre jutottak.
- [31] Az eljárás során nem volt érdemi tárgyalás, nyilatkozatai nem kerültek jegyzőkönyvezésre.
- [32] Prosztata megbetegedése miatt előterjesztett nem vagyoni kártérítés iránti kereseti kérelmet 1.500.000 forint összegben és a tárgyaláson a vagyoni kártérítési igényét is felemelte 18.500.000 forintra, melyet az elsőfokú bíróság nem vett jegyzőkönyvbe.
- [33] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a bizonyítási indítványait (CD lemezen lévő videofotók a bérlemény állapotáról, tanúk meghallgatása), ezért a rendeltetésszerű használatra következtetni sem tudott. Az érdemi bizonyítás akkor történt volna, ha az elsőfokú bíróság a „korona tanúkat” is meghallgatta volna a házból és megtekintette volna a CD lemezen lévő videofotókat, továbbá kirendelt volna szakértőt a ház és a bérlemény állapotának vizsgálatára. Az elsőfokú bíróság semmilyen okirati bizonyítást nem folytatott le.
- [34] A bérlemény hibáit több alkalommal bejelentette, az alperes nem reagált a bejelentéseire. A bérleti szerződés megkötése után jelentette, hogy a ház homlokzatának vakolata és a kapu bejáratának fala

nagy területen hiányos, a téglák kilátszanak. Ha a saját pénzén nem javítja meg, a ház állaga tovább károsodott volna. A ház bejáratú kapuja is felújításra szorult, még zárni sem lehetett, amit szintén bejelentett, majd a saját költségén újított fel, amit az alperes nem térített meg arra hivatkozással, hogy a követelés elévült. Sorozatosan jelentette, hogy a lakás vizes és szigeteljük le, továbbá a konyhában a főzéskor felszabaduló gáz miatt életveszélyben vannak.

- [35] Az eljárás bíróságok nem vizsgálták, hogy az alperes a KSH alapján mennyivel és jogosan emelte-e meg a lakbér mértékét. Figyelmen kívül hagyták, hogy a lakbér megemelésére a ház és a bérlemény állapota miatt nem volt indok. A lakbért folyamatosan fizette, csak a törvénytelen, kétszeresére emelt lakbért nem fizette.
- [36] A szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet azért nem tudott az elsőfokú eljárás során előterjeszteni, mert csak később jutottak tudomására az új bizonyítékok, melyekre a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltak alapján hivatkozhatott.
- [37] Az eljárás során megfosztották az eljárás bíróságok attól a jogától, hogy éljen a keresetében a bizonyítékokkal, illetve az új bizonyítékokkal, valamint a kártérítési jogával, így az Emberi Jogok Európai Egyezményének 6. és 34. cikkében foglaltak is sérültek.
- [38] A felperes a felülvizsgálati eljárás során jogi képviselője ellenjegyzésével el nem látott további beadványokat terjesztett elő, melyekben kiegészítéseket fűzött a felülvizsgálati kérelemhez és észrevételt tett a felülvizsgálati ellenkérelemre.
- [39] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme arra irányult, hogy a Kúria tartsa fenn hatályában a jogerős ítéletet. Álláspontja szerint az eljárás bíróságok a tényállást helytállóan állapították meg, okszerű, jogszerű és helyes döntést hoztak. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye, valamint olyan új körülményre nem lehet hivatkozni, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt felperesi kifogások a másodfokú eljárásban már elbírálásra kerültek. A felperes az elsőfokú eljárás során jogi képviselővel járt el, az eljárás szabálytalansága miatt kifogást nem terjesztett elő, a tárgyalásokon az eljárási jogait gyakorolhatta, az ehhez szükséges tájékoztatást a bíróság megadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [40] A Pp. 73/A. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Kúria előtti eljárásban a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél számára kötelező a jogi képviselő. A Pp. 73/B. § (1) bekezdése alapján a jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan. A Kúria ezért nem lehetett figyelemmel azokra a beadványokra, amelyeket a felperes a felülvizsgálati eljárás során jogi képviselője közreműködése nélkül, saját maga terjesztett elő.
- [41] A Pp. 270. § (2) bekezdése a felülvizsgálatot jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha a megsértett jogszabályhelyt konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti [1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pont].
- [42] A felperes felülvizsgálati kérelmében a [31] és [32] pontokban rögzített nyilatkozataihoz kapcsolódó eljárásjogi jogszabálysértésre a megsértett jogszabályhely megjelölése nélkül hivatkozott. A [36] pontban ismertetettek szerint felülvizsgálati kérelme megsértett eljárásjogi jogszabályként tartalmazza a Pp. 235. § (1) bekezdését, de a felperes a jogszabálysértésre való hivatkozása jogi indokait nem fejtette ki, nem adta elő, hogy mi volt az az új bizonyíték, amelyre az elsőfokú eljárás

során még nem hivatkozhatott és annak elbírálása miként eredményezhetett volna reá kedvezőbb határozatot, arra is tekintettel, hogy a keresetet a másodfokú eljárásban megváltoztatni nem lehet [Pp. 247. § (1) bekezdés]. A felperes a felülvizsgálati kérelemben nem részletezte azt sem, hogy konkrétan mit hiányol a per irataiból, ezért nem volt megítélhető, hogy ami esetleg kimaradt, annak jelentősége lehetett volna a jogvita elbírálása során. A Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében a felülvizsgálat alapjául csak olyan eljárási szabálysértés szolgálhat, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt. A Kúria mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek meg nem felelő felperesi hivatkozásokkal érdemben nem foglalkozhatott.

- [43] A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó, érdemben vizsgálható jogsértést abban határozta meg, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták a bizonyítási indítványait, ezáltal nem tárták fel a tényállást, nem vizsgálták, hogy az alperes a KSH alapján és a bérlemény állapotához képest jogosan emelte-e meg a lakbért, a lefolytatott bizonyítás eredményét pedig okszerűtlenül értékelték, tévesen következtetettek a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotára és arra is, hogy nem jelezte az alperes felé a hibákat. A Kúria ezért a jogerős ítéletet ebben a keretben bírálta felül, és azt a következők miatt nem találta jogszabálysértőnek.
- [44] A Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A mérlegelés körébe tartozó kérdés a felülvizsgálati eljárásban általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újbóli egybevetésére és értékelésére sem. A Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértése kivételesen és csak akkor szolgálhat kellő alapul a felülvizsgálathoz, ha a jogerős ítéletben a bíróság iratellenes, ellentmondó, a per adataiból okszerűen nem következő megállapítást tett, vagy a bizonyítási eljárás lefolytatására vonatkozó előírások megsértésével helytelen következtetésre jutott.
- [45] Az Ltv. 14. § (2) bekezdése szerint ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el, azaz a munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti. A költségek megtérítésére irányuló kereseti kérelem szempontjából az Ltv. 8. § (1)-(3) bekezdésében, 9. § (2) bekezdésében, 11. § (1) bekezdés a) pontjában, (2) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel annak volt jelentősége, hogy a felperes a rendeltetésszerű használatot akadályozó azonnali beavatkozást igényelő hibát javított-e, illetve a felszólítás ellenére el nem hárított szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát végzett-e, és ennek kapcsán felmerültek-e költségei. A felperes perbeli nyilatkozataiból, az állítása szerint elvégzett munkálatok jellegéből és a felek levelezéséből az eljáró bíróságok okszerűen következtettek arra, hogy nem volt megállapítható a lakás átadásakor és a bérlet fennállása alatt sem 2005-ig a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba, a felperes nem intézett a bérbeadó alpereshez szavatossági hiba elhárításához szükséges munka elvégzésére írásbeli felszólítást. A felperes részletezte, hogy 1997 és 2012 tavasza között milyen munkavégzés történt a részéről és maga adta elő, hogy a munkák elvégzéséhez a bérbeadó hozzájárulását nem kérte, a hibákat nem jelentette be, akkoriban az alperessel szemben sem elszámolási, sem megtérítési igényvel nem kívánt fellépni, mert abban a tudatban volt, hogy a lakás megvehető (Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.52.870/2012/9. számú beadvány). A felperes a szerződéskötést követően beköltözött a lakásba, annak állapotát nem kifogásolta, a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátásra irányuló megállapodás megkötését sem tartotta szükségesnek, hanem az 1997-ben végzett munkálatok során ténylegesen a saját igényeinek megfelelő felújítást végzett, melyeknek költségét a hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján és az alperessel kötött bérleti szerződésben foglaltak szerint is maga köteles viselni. Ugyanez vonatkozik az 1998-2012. tavasza között végzett munkákra is. A felperes az állítása szerint elvégzett munkák költségének megtérítésére a Ltv. alapján nem tarthat igényt, ezért a munkavégzés és költsége vonatkozásában indítványozott bizonyítás (tanú, szakértő) lefolytatása szükségtelen volt.

- [46] Az eljárás bíróságok a rendelkezésre álló peradatok alapján megállapították, hogy a lakásban 2005-ben történt beázásra, vizesedésre tekintettel a felperes kifogással élt az alperesnél és a felek között perre került sor, melyben a bíróság jogerős ítéletével az alperest a keletkezett károk megtérítésére kötelezte. A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessek. Az anyagi jogerő hatása, hogy ítélt dolog „res iudicata” keletkezik, melynek folytán a peresített jogviszony alapján a feleket megillető jogokat és az őket terhelő kötelezettségeket végérvényesen meghatározottnak kell tekinteni. A felperes a jelen perben nem állította, hogy a korábbi perrel érintett szavatossági hibát elhárító munkát a saját költségén javíttatott. Az elsőfokú eljárás során tételesen megjelölte, hogy az egyes években milyen munkavégzés történt az ő költségére, e munkák pedig nem hozhatók összefüggésbe a vizesedés javításával. A felperes a perben a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapot fennállására hivatkozott, melyből éppen arra lehet következtetni, hogy nem történt meg a hiba elhárítása. A javítási költséget a felperes csak abban az esetben kérhetett volna kártérítés címén [Ptk. 355. § (4) bekezdés] az alperestől, ha ilyen költsége ténylegesen felmerült volna.
- [47] A Ptk. 6. §-ára alapított kereset elutasítására elévülés okán került sor. A felülvizsgálati kérelmében a felperes az elévülés megállapítását nem sérelmezte. Az elévült követelést a Ptk. 325. § (1) bekezdése szerint bírósági úton nem lehet érvényesíteni. A felperes e vonatkozásban is olyan kár megtérítését kérte, amely nem következett be, a csereszerződés megkötésével ugyanis nem csökkent a vagyonának értéke, mert a lakásának értékével azonos értékű bérleti jogot kapott cserébe, melyet ugyan később a bérleti jogviszonya felmondásával elveszített, a felmondásra azonban ő adott okot. Azt, hogy az alperes általi felmondás jogszerű volt, a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem teheti vitássá (ítélt dolog). A jogszerű felmondás nem alapozhatott meg az alperes terhére kártérítési kötelezettséget. Mindezekre tekintettel nem volt jelentősége a felperes által indítványozott, de le nem folytatott bizonyításnak.
- [48] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [49] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így köteles a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét, melynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése szerint, a ténylegesen kifejtett tevékenység munka- és időigényével arányban állóan állapította meg. A felperes teljes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.
- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. május 16.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Madarász Anna s.k. bíró