

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.525/2017/6.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: jogtanácsos

Az I. rendű alperes: I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe)

A II. rendű alperes: II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe)

Az I. rendű alperes képviselője: pártfogó ügyvéd (fél címe)

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 47.Pf.632.075/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 16.P.XVIII.20.765/2016/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 5000 (ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

- Az I. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd díja az I. rendű alperes terhére esik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2012. március 7-én megkötött bérleti szerződéssel 2013. február 28-ig bérbe adta az alpereseknek a tulajdonában álló szám alatti lakást (a továbbiakban: perbeli lakás). A bérleti szerződés időtartama alatt az alperesek havi 21.720 forint lakbér és külön szolgáltatások díja fizetésére voltak kötelesek. A felperes az alperesek kérelmére nem hosszabbította meg a bérleti szerződést. A bérleti jogviszony megszűnését követően felszólította az alpereseket a lakás visszaadására. Az alperesek a felszólításnak nem tettek eleget.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 434. § (1)-(2) bekezdésére, az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (2) bekezdésére, 23. § (2) bekezdésére, 17. § (1) bekezdésére, 20. § (1)-(3) bekezdésére alapított keresetében az alpereseket a lakás visszaadására, valamint arra kérte kötelezni, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 2017. január 1-től a lakás kiürítéséig havi 21.255 forint használati díjat.
- [3] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy a perbeli ingatlant a velük együtt lakó személyekkel 6 hónapon belül ürítsék ki és bocsássák a felperes rendelkezésére, és fizessenek meg a részére egyetemlegesen 2017. január 1-től a kiürítésig havi 21.255 forint használati és egyéb különszolgáltatási díjat. Az indokolásában kifejtettek szerint az alperesek lakásbérleti jogviszonya 2013. február 28-ig terjedő időre szólt. A Lakás tv. 23. § (2) bekezdése alapján e határidő elteltével megszűnt a lakásbérleti joguk. Kötelesek a Lakás tv. 17. § (1) bekezdése és a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján a lakás elhagyására, valamint a Lakás tv. 20. § (1) bekezdése alapján a lakás kiürítéséig a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díj fizetésére.
- [5] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. Az indokolásában rámutatott arra, hogy a bérleti szerződés megszűnt, az alperesek már nem rendelkeznek jogcímmel a lakás használatára. Jogcím hiányában a lakás elhagyására, kiürítésére, a tulajdonos felperes kizárólagos rendelkezésére bocsátására kötelesek. A bérleti szerződés megszűnésével a felperes joggal tarthat igényt a birtoklásra, ezzel összefüggésben arra, hogy az alperesek hagyják el az ingatlant. A bíróság nem volt jogosult a felek közötti jogvita elbírálása során méltányosságot gyakorolni, a feleket megillető jog alapján kellett döntenie. Nem hozhatott létre szerződést a felek között és a felperest új szerződés megkötésére sem kötelezhette. Az ingatlan tulajdonosa szabadon határozhat arról, hogy kinek, milyen feltételekkel adja bérbe az ingatlanát. A jogvita elbíráláskor nem lehetett a mérlegelés körébe vonni az alperesek méltánylást érdemlő nehéz helyzetét. A per eldöntése szempontjából a jogviszony hiányának volt jelentősége.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat.
- [7] A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az alperesek hivatkoztak a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésében és a Lakás tv. 10. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakra. Sérelmezték, hogy a per alatt kifizették a hátralékos tartozásukat, ennek ellenére hiába kérték a felperestől új bérleti szerződés megkötését. Kilakoltatásuk esetén nem tudnak beteg gyermekeikkel hova költözni. A ráfordításaik növelték az ingatlan forgalmi értékét. A felperes gazdagodása számottevő és jogalap nélküli, amennyiben anyagi kompenzáció nélkül kell elhagyniuk a lakást. Az elsőfokú eljárás során azért nyilatkoztak úgy, hogy a lakásra fordított kiadásaik megtérítését viszontkeresettel, illetve beszámítási kifogással nem kívánják érvényesíteni, mert bíztak a felperes ígéretében, hogy újabb szerződést köt velük.
- [8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A régi Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva a Kúria a jogerős ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között és csak a felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt jogszabályhelyre, az előadott indokokra figyelemmel vizsgálhatta felül.
- [10] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 206. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak megsértésére hivatkozott. Ezzel ellentétben a másodfokú bíróság a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján helytálló tényállást állapított meg. Az I. rendű alperes valójában nem is a bizonyítás eredményének mérlegelését támadta, hanem azt, hogy az eljáró bíróságok nem voltak tekintettel a lakásbérleti jogviszony fennmaradásához fűződő méltánylást érdemlő körülményeire.
- [11] A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a perben a feleket megillető jog alapján kellett döntenie és annak a ténynek volt perdöntő jelentősége, hogy az alperesek lakásbérleti jogviszonya 2013. február 28-ig állt fenn. A bérleti szerződés idejének lejártával az alpereseknek megszűnt a lakás birtoklására és használatára való jogosultsága. A határozott időre létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejűvé alakítását nem követelhetik sem szerződésnél, sem jogszabálynál fogva. A szerződéskötési szabadság alanyi jog, ezért a felperes a bérleti szerződés meghosszabbításának vagy egy újabb bérleti szerződés megkötésének megtagadásával nem valósít meg joggal való visszaélést. A bíróság jogszabályi felhatalmazás nélkül nem gyakorolhatott az alperesek érdekében méltányosságot. A felperest terhelő szerződéskötési kötelezettség hiányában nem hozhatott létre szerződést a felek között.
- [12] A régi Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el. A jelen perben akkor lett volna lehetőség a felperes jogalap nélküli gazdagodásának vizsgálatára, ha az alperesek az elsőfokú eljárás során előterjesztettek volna erre irányuló kérelmet. Az alperesek részéről azonban nem történt igényérvényesítés a jogalap nélküli gazdagodás alapján. A bérbeadó karbantartási kötelezettségeire vonatkozó jogszabályi előírások alapján sem támasztottak követelést a felperessel szemben.
- [13] A másodfokú bíróság az elbírálandó jogvita keretei között eljárva nem sértette meg a régi Pp. 206. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A Kúria ennek összegét a kifejtett jogtanácsosi tevékenység munka- és időigényére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése szerint állapította meg. Az I. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd felülvizsgálati eljárásban felmerült költségéről a régi Pp. 87. § (2) bekezdésében foglaltak alapján határozott. Az I. rendű alperes személyes 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.

Budapest, 2019. május 22.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

