

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.387/2017/10.

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

Az I. rendű felperes:

A II. rendű felperes:

Az I. és II. rendű felperesek képviselője: dr. Békefi László ügyvéd

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: Satori és Lutter Ügyvédi Iroda ; ügyintéző: dr. Lutter István ügyvéd)

A per tárgya: bérleti díj visszafizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 3.Gf.75.142/2017/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 16.P.24.128/2015/28.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a államnak felhívásra 1.047.205 (egymillió-negyvenhétezer-kétszázöt) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Kft. (a továbbiakban: Tulajdonos) Áruház néven üzlethelyiségeket alakított ki az alperes által nyújtott hitel felhasználásával megvásárolt törökbálinti ingatlanain és az üzlethelyiségeket bérbeadás útján hasznosította. Az alperes 2011 februárjában felmondta a Tulajdonossal kötött hitelszerződést, és gyakorolta az ingatlanok vonatkozásában a biztosítéki célú vételi jogát. Az ingatlanügyi hatóság ez alapján első fokon valamennyi ingatlanra bejegyezte az alperes tulajdonjogát.
- [2] Az alperes 2011 májusában tájékoztatta az üzlethelyiségek bérlőit, hogy a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése következtében a bérbeadó pozíciójába lépett, és felhívta a figyelmüket, hogy a bérleti szerződésből eredő díjfizetési és egyéb kötelezettségeiket kizárólag a részére teljesíthetik.

- [3] A Tulajdonos az alperes tulajdonjogát bejegyző határozat ellen jogorvoslással élt, és a felmondó nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása, valamint az ingatlanok tulajdonjogának visszajegyzése iránt pert indított. A Fővárosi Bíróság a 32.G.40.960/2011/107. számú részítéletével megállapította a felmondó nyilatkozat érvénytelenségét és elrendelte az ingatlanok tekintetében nem jogerősen bejegyzett tulajdonjogok törlését. A részítéletet a Fővárosi Ítéltábla a 2014. március 20. napján meghozott 14.Gf.40.865/2013/11. számú részítéletével helybenhagyta.
- [4] Az alperes mint bérbeadó és a II. rendű felperes mint bérlő között 2012. január 30-án határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre a Áruház C-0-011 jelű kereskedelmi egységére, és a hozzá tartozó raktárhelyiségre vonatkozóan. A szerződés 4.1. pontja tartalmazza, hogy a II. rendű felperes a szerződés megkötésekor a bérlemény birtokában volt. A felek a bérleti szerződést 2013. június 17-én módosították.
- [5] A II. rendű felperes 2012. március 2. és 2013. augusztus 6. között összesen 10.472.045 forint bérleti díjat fizetett meg az alperes részére, ezt követően a fizetést megszüntette. A 2013. október 21-én, majd december 17-én kelt leveleiben felszólította az alperest a jogalap nélkül megfizetett bérleti díjak visszafizetésére. Válasziratában az alperes vitatta a követelést.
- [6] A 2015. május 5-én kelt szerződéssel a II. rendű felperes az alperessel szemben fennálló tökekövetelését az I. rendű felperesre engedményezte. Az I. rendű felperes az engedményezésről értesítette az alperest és felszólította a fizetésre. A felperesek 2016. február 25-én az engedményezési szerződést felbontották.
- [7] A Tulajdonos 2016. október 10-én írásbeli nyilatkozatot tett arról, hogy használati díjigényt érvényesített a II. rendű felperes ellen, mivel az a 2012. január 30. és 2013. augusztus 31. közötti időszakban jogcím nélküli használója volt az üzlethelyiségnek. A II. rendű felperes használati díjként teljesítette a részére 2013. szeptember 2-án az alperes felé korábban teljesített 10.472.045 forintot.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] Keresetében az I. rendű felperes, majd az engedményezési szerződés felbontását követően a II. rendű felperes 10.472.045 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.
- [9] A keresetet elsődlegesen az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 227. § (2) bekezdésére és 237. § (1) bekezdésére alapította. Arra hivatkozott, hogy az alperessel kötött bérleti szerződés semmis, mivel lehetetlen szolgáltatásra irányult. Az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása körében a szerződéskötést megelőző állapotot kell helyreállítani, ezért a kifizetett bérleti díjak visszatérítésének van helye. Az alperes nem rendelkezhetett az ingatlannal, ezért a bérleti szerződés létre sem jött. A bérleti díj megfizetésekor, vagylagosan pedig akkor, amikor használati díj címén a Tulajdonos részére is kifizetést kellett teljesítenie, kár érte. Másodlagosan a következők szerint szerződésszegésre hivatkozással ennek a kárnak a megtérítését követelte. Azzal érvelt, hogy az alperes nem a tulajdonát adta bérbe, illetőleg nem kapta meg tőle a régi Ptk. 423. §-a szerinti főszolgáltatást (az üzlethelyiség jogszerű használatának a jogát). A teljesítésre ugyanis az alperesnek nem volt sem joga, sem tényleges lehetősége, a Tulajdonos joga kizárta a birtoklását és használatát. Megsértette a jogszavatossági kötelezettségét, ezért a régi Ptk. 424. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó régi Ptk. 369. § (1) és (2) bekezdése alapján köteles a kártérítésre. Másodsorban megállapítható, hogy mivel nem biztosította a bérlemény jogszerű, háborítatlan, harmadik személy jogának sérelmével nem járó használatát, megtagadta a bérleti szerződés teljesítését (rég Ptk. 313. §), ezért a régi Ptk. 318. § (1) bekezdése, 339. § (1) bekezdése, 312. § (2) bekezdése alapján is kártérítésre köteles. Harmadsorban a bérleti szerződés neki felróható okból lehetetlenült, amely a régi Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján ugyancsak megalapozza a kártérítési felelősségét. A teljesítés lehetetlenné válása [rég Ptk. 312. § (1)-(2) bekezdés] következtében a

bérleti szerződés a jogerős részítélet meghozatalakor megszűnt, így harmadlagosan a régi Ptk. 319. § (2) bekezdése szerinti jogkövetkezményt kell alkalmazni, tehát a kapott ellenszolgáltatás visszafizetésére az elszámolási kötelelem alapján is köteles az alperes. A felperes végső soron a régi Ptk. 361. (1) bekezdése alapján kérte az alperes marasztalását, az ugyanis jogalap nélküli gazdagodott a bérleti díjjal, mert egyrészt elmaradt a teljesítése, nem tette lehetővé az ingatlan jogszerű használatát, másrészt tartozatlanul fizetett a részére, hiszen a bérleti szerződés alapján szolgáltatást tőle nem kapott.

- [10] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az volt az álláspontja, hogy a bérleti szerződés érvényes, a kártérítési igény - valamennyi jogcímen - megalapozatlan, mert nem követett el szerződésszegést. A II. rendű felperes a bérlemény birtokában volt, azt a bérleti szerződés időtartama alatt használta, mégpedig úgy, hogy birtoklása, használata nem volt sem korlátozva, sem akadályozva. Nem érte kár, a Tulajdonos részére önként teljesített kifizetés nem minősülhet ekként. Kizárólag a lehetetlenülést követő időszakra fizetett bérleti díjra tarthatna igényt, de erre az időszakra díjfizetést már nem teljesített. A bérleti szerződés a bíróság jogerős részítélete folytán ellehetetlenült, ez azonban nem jelenti, hogy más jogalapon - a hitelszerződés további biztosítéki szerződése alapján - ne lehetne a jogosultja a bérleti díjnak.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperes részére 514.161 forint perköltség megfizetésére.
- [12] Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint megállapította, hogy a szerződéses jogviszony a II. rendű felperes és az alperes kinyilvánított akarata alapján létrejött. A bérleti szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni várományos volt az alperes, így nem volt jogi akadálya annak, hogy az üzlethelyiséggel bérbeadás útján rendelkezzen. A bérleti szerződés nem irányult sem jogilag, sem fizikailag lehetetlen szolgáltatásra. Jogszabály nem tiltja olyan dolog bérbe adását, amelynek a szerződéskötéskor a bérbeadó még nem tulajdonosa. A szerződés megkötésekor a II. rendű felperes már birtokban volt, így irreleváns az a körülmény, hogy képes lehetett-e az alperes a használatába adni a bérlet tárgyát. A szerződés közös tévedésre alapítva lett volna megtámadható, amelyre nem került sor. A jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jogcím. A II. rendű felperes és az alperes között bérleti jogviszony állt fenn, ezért e jogcímen az alperes nem volt marasztalható. A bérleti szerződés hatálya alatt a II. rendű felperes a bérleményt kereskedelmi tevékenységek folytatására folyamatosan használta, és nem hivatkozott arra, hogy a birtoklását akár a Tulajdonos, akár más személy akadályozta vagy korlátozta volna. Alaptalanul állította, hogy az alperes nem tette lehetővé számára a bérlemény használatát. A peres felek egyező nyilatkozata szerint a bérleti szerződés teljesítése az alperes tulajdonjoga törlésének elrendelésével lehetetlenült, amely a felperes helyes hivatkozása szerint a szerződést megszüntette. Kártérítési igény a szolgáltatás lehetetlenülés folytán történő elmaradása miatt érvényesíthető, a kereset viszont nem azon alapult, hogy a felperes a lehetetlenülést követően már nem tudta igénybe venni a szerződés szerinti szolgáltatást, hanem a lehetetlenülést megelőzően kifizetett bérleti díjakat követelte vissza. A kártérítési felelősség konjunktív elemei közül hiányzott a jogellenes magatartás, az alperes részéről ugyanis nem történt szerződésszegés. Az alperes nem tett eleget a jogszavatossági kötelezettségének, illetve a felmondási és opciós jogának jogellenes gyakorlása miatt a felróhatósága is megállapítható volt. A II. rendű felperes azonban az üzlethelyiség használatáért bérleti díjjal tartozott. A díjfizetéssel a szerződésből eredő fizetési kötelezettségének tett eleget, amely kárként nem értelmezhető. Kára kizárólag akkor merülhet fel a jogszavatossági kötelezettség megsértése miatt, ha a tulajdonosnak valóban használati díjat volt köteles utóbb fizetni. Tényként volt megállapítható, hogy a II. rendű felperes használati díjat fizetett a Tulajdonos részére arra az időszakra, amelyre az alperesnek a kereset szerinti összegű bérleti díjat megfizette. A II. rendű felperes azonban ismerte a Tulajdonos

és az alperes közötti vitás helyzetet, ennek ellenére kifejezetten kérte a bérleti szerződés megkötését vállalva annak veszélyét, hogy a szerződés nem a tulajdonossal jön létre. A kártérítés címén előterjesztett keresetével saját felróható magatartására is hivatkozik előnyök szerzése végett. A kereset kártérítés címén azért sem volt alapos, mert a Tulajdonossal kötött zálogszerződés alapján az alperesnek a használati díj címén járó követeléseken is zálogjoga volt és a zálogszerződés a felmondási esemény bekövetkezésével hatályosult. A használati díj iránti követelést erre tekintettel a II. rendű felperes kizárólag az alperesnek teljesíthette volna. Az elzálogosított követelést a saját veszélyére teljesítette a Tulajdonos részére.

- [13] Az I. és II. rendű felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság kiegészített ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helyben hagyta, a perköltségre vonatkozó részét részben és akként változtatta meg, hogy a felperesek egyetemleges marasztalását és az I. rendű felperes elsőfokú perköltségben marasztalását mellőzte. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 257.080 forint másodfokú perköltséget, míg az államnak 837.800 forint fellebbezési illetéket.
- [14] A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásából az alperes és a Tulajdonos közötti hitelszerződés biztosítékként létrejött engedményezési szerződéssel, illetve követelést biztosító zálogszerződéssel kapcsolatos megállapításokat és az elsőfokú bíróság e körben kifejtett jogi álláspontját. Arra mutatott rá, hogy a jogvitát az elsőfokú bíróság - helyesen - a felek között létrejött bérleti szerződés alapján bírálta el, ezért szükségtelen volt e szerződési biztosítékokkal kapcsolatos megállapítás. Arra hivatkozással, hogy a kereset elbírálása szempontjából irreleváns, illetve kétséget kizáróan nem bizonyított, a másodfokú bíróság annak megállapítását is mellőzte, hogy a II. rendű felperes maga kezdeményezte a perbeli bérleti szerződés megkötését, továbbá a kártérítés címén előterjesztett keresetével saját felróható magatartására is hivatkozik. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre álló bizonyítékokat az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-a szerint okszerűen mérlegelte, és a helyesen megállapított tényállás alapján helytálló jogi következtetésre jutott.
- [15] A fellebbezésben foglaltakra is tekintettel kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság helytálló indokolása szerint az alperes magát tulajdonosnak tartva, tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő nem jogerős bejegyzésére tekintettel legalább tulajdoni várományosként jogosult volt a perbeli ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére. A szerződés ezért a felek között az elsőfokú ítéletben foglaltaknak megfelelően létrejött. A II. rendű felperes a bérleti szerződés megkötésekor ismerte a bérlet tárgyát képező ingatlan jogi helyzetét, a helyiség birtokában volt és a szerződés alapján az ingatlant 2012. január 30. és 2013. augusztus 31. között zavartalanul és korlátozás nélkül használta. Amennyiben a szerződés érvénytelensége lenne megállapítható, úgy a jogviszony tartós jellegére tekintettel a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti, a szerződéskötés előtt fennállott eredeti állapot visszaállítása fogalmilag kizárt, a bíróságnak a szerződést - a megszűnése hiányában - a határozathozatalig terjedő időre hatályossá kellene nyilvánítania és a felek között el kellene számolnia [rég Ptk. 237. § (2) bekezdés]. A tényleges használatra tekintettel a II. rendű felperes díj visszafizetésére nem lenne jogosult.
- [16] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a teljesítés lehetetlenné válását, valamint azt, hogy a bérleti szerződés a lehetetlenné válás folytán megszűnt. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által a régi Ptk. 312. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezések alkalmazásával kapcsolatban kifejtettekkel. A kereset alapjául hivatkozott további jogcímek vonatkozásában kiemelte, hogy a bérleti szerződés létrejött és érvényes, a lehetetlenné válásáig az alperes biztosította a bérlemény zavartalan használatát, szerződésszegést nem követett el, jogszavatossági kötelezettségét nem sértette meg. A II. rendű felperes által ellenszolgáltatásként teljesített bérleti díj erre tekintettel sem a régi Ptk. 237. § (2) bekezdése, sem a régi Ptk. 312. § (2)

bekezdése, illetve 319. § (2) bekezdése alapján a részére nem jár vissza. Megjegyezte, hogy a 2016. október 10-i nyilatkozat szerint a Tulajdonostól a II. rendű felperes az ingatlan perbeli időszakban történő használatára jogcímmel nem rendelkezett. A kártérítés jogcímén előterjesztett keresetet illetően a másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy a felek szerződéses kapcsolatára tekintettel az alperes szerződésen kívül okozott kárért való felelőssége fogalmilag kizárt. Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a hitelszerződés érvénytelen felmondásával előidézett függő jogi helyzet rendezése a hitelszerződést megkötő felek jogviszonyára tartozik, szerződésszegést az alperes a Tulajdonossal szemben követett el, így az érvényesíthetett volna vele szemben kártérítési igényt. A hitelszerződésből eredő kötelezettségek megszegése mint jogellenes magatartás a felperesek és az alperes jogviszonyában nem értékelhető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős kiegészített ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében, 221. § (1) bekezdésében, 253. § (1) bekezdésében, a régi Ptk. 201. § (1) bekezdésében, 205. § (1) bekezdésében, 227. § (2) bekezdésében, 237. § (1) bekezdésében, 312. § (1)-(2) bekezdésében, 313. §-ában, 318. § (1) bekezdésében, 319. § (2) bekezdésében, 339. § (1) bekezdésében, 361. § (1) bekezdésében, 369. § (1)-(2) bekezdésében, 423. §-ában, 424. § (2) bekezdésében, 428. § (1) bekezdésében, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (2) bekezdésében foglaltakat.
- [18] A régi Ptk. 423. §-a és a Lakás tv. 2. § (2) bekezdése a használatba adást jelöli meg a bérbeadó főkötelezettségeként. Az alperesnek nem volt joga bérbe adni a bérleményt, így - bár valóban a bérlemény birtokában volt - nem szerzett tőle jogcímet a bérlemény birtoklására. Az alperes tehát nem teljesítette a bérleti szerződés szerinti főkötelezettségét. A keresetben megjelölt jogcímek mindegyike alkalmazandó a per tárgyát képező tényállásra, mivel mindegyik azon az alapvetésen nyugszik, hogy a bérleti szerződés alapján az alperes nem szolgáltatott, a II. rendű felperes azonban a bérleti díj megfizetése iránti kötelezettségét teljesítette, tehát az ellenszolgáltatással szemben nem áll szolgáltatás. A felülvizsgálati kérelemben a régi Ptk. 423. §-a és a Lakás tv. 2. § (2) bekezdése mellett megjelölt eljárásjogi és anyagi jogi jogszabálysértések kihatással voltak az érdemi döntés meghozatalára.
- [19] A jogerős ítélet nem tartalmazza annak az okiratokkal bizonyított ténynek a megállapítását, hogy a bérleti szerződés megkötésekor az alperes nem volt sem tulajdonosa, sem birtokosa a bérleménynek, ezért a részére a bérleti szerződés alapján szolgáltatást nem nyújtott. A helyiségbérleti szerződés elsődleges jogi funkciója az, hogy jogcímet biztosítson a bérlemény használatára a bérlő részére. A II. rendű felperes azonban nem rendelkezett jogcímmel a bérlemény használatára, emiatt a perbeli követelését meghaladó teljesítésre kényszerült a Tulajdonos részére. A tényállás kiegészítését a felperesek már a fellebbezésben kérték, azonban a jogerős ítélet a régi Pp. 206. § (1) bekezdésével, 221. § (1) bekezdésével és a 253. § (2) bekezdésével ellentétes módon indítványukat - indokolás nélkül - mellőzte. Ellentmondó ténymegállapítása a jogerős ítéletnek, hogy ugyan a II. rendű felperes a használatra nem rendelkezett jogcímmel a Tulajdonostól, zavartalanul és korlátozás nélkül használta a bérleményt.
- [20] A bérleti szerződés már a megkötésekor is lehetetlen alperesi szolgáltatásra irányult [rég Ptk. 227. § (2) bekezdés]. Az alperesi szolgáltatás hiánya miatt a II. rendű felperesnek a fizetett bérleti díj visszajár [rég Ptk. 237. § (1) bekezdés]. Az idegen dolog tulajdonjogának átruházására vállalt szolgáltatási kötelezettség csak akkor nem lehetetlen, ha a tulajdonszerzés nem kizárt (EBH2003. 867). Az alperes tulajdonjogot kívánt szerezni a bérleményen, azonban a tulajdonszerzése mindaddig kizárt volt, ameddig a Fővárosi Törvényszék, illetve a Fővárosi Ítéltábla a

32.G.40.960/2011. számú pert jogerősen el nem bírálta. A tulajdonjog a régi Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (Ket.) 101. § (1) bekezdését figyelembe véve a jogerős bejegyzéssel jön létre. Az alperes tulajdonjogának bejegyzése nem vált jogerőssé, ezért nem volt gyakorolható. Kizárt volt a perbeli időszakban, hogy az alperes teljesítse azon szerződéses kötelezettségét, hogy tulajdont szerez a bérlemény felett, amely jogcímet biztosíthatott volna a bérlemény használatára. Az alperes tulajdoni várományosként jogosult lett volna a bérleményre bérleti szerződést kötni, azonban a bérleti szerződés csak akkor válhatott volna teljesíthetővé, ha a pert jogerősen megnyeri és a tulajdonjog bejegyzése jogerőssé válik. Az alperesnek arra lett volna jogi lehetősége, hogy a II. rendű felperessel a tulajdonszerzése esetére, a per kimenetelétől függő hatályba lépéssel kössön bérleti szerződést. A szerződéskötést megelőző állapot helyreállításának a perbeli esetben nincs akadálya [1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 3. pontja]. A II. rendű felperes az alperestől szolgáltatást - különösen irreverzibilis szolgáltatást - nem kapott, ő ugyanis nem volt a bérleménynek sem tulajdonosa, sem (fő)birtokosa, így nem volt sem törvényes, sem fizikai lehetősége arra, hogy jogcímet biztosítson a bérlemény birtoklására és használatára. Szolgáltatást a Tulajdonos nyújtott, eltűrte a bérlemény jogcím nélküli használatát, ezért a II. rendű felperes a Lakás tv. 20. § (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére vált kötelezetté a részére. Az általa az alperesnek teljesített szolgáltatás (bérleti díj) visszatéríthető.

- [21] A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság a régi Ptk. 424. § (2) bekezdésébe ütköző módon állapította meg, hogy az alperes nem sértette meg a jogszavatossági kötelezettségeit. A jogerős ítélet szerinti állítólagos zavartalan használat sem valósult meg, mivel a bérleti szerződés tartama alatt számolnia kellett azzal, hogy tőle a Tulajdonos visszaköveteli a bérlemény birtokát és/vagy annak ellenére is használati díjat követelhet, hogy az alperesnek bérleti díjat fizetett. Az alperes a régi Ptk. 369. § (1), illetve (3) bekezdése alapján köteles kártérítés fizetésére. A kárát alternatív módon jelöli meg: vagy az alperes szolgáltatása elmaradásának ellenére megfizetett bérleti díj [rég Ptk. 369. § (1) bekezdése, 318. § (1) bekezdése, 339. § (1) bekezdése szerinti kár], vagy az a használati díj, amelyet nem vitatottan a Tulajdonosnak kellett, hogy megfizessen. A bekövetkezett kár és az alperes szerződésszegése között az ok-okozati összefüggés fennáll, mert a bérleti szerződés hiányában vagy egyáltalán nem vált volna kötelessé fizetni a bérlemény használatáért, vagy csak egyszeresen kellett volna fizetnie (a Tulajdonosnak bérleti díj vagy használati díj jogcímén). A bérleti szerződés, illetve megszegése hiányában elkerülhette volna a kétszeres teljesítést.
- [22] Az alperes bérleti szerződéssel kapcsolatos magatartása minősíthető úgy is, hogy a régi Ptk. 313. §-a alapján a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadta, nem biztosított jogcímet a bérlemény jogszerű és zavartalan birtoklására, használatára. A II. rendű felperes előadta, a lehetetlenülés jogkövetkezményeinek alkalmazását kívánja [rég Ptk. 312. § (2) bekezdés]. Kárt szenvedett egyfelől abból, hogy kapott szolgáltatás nélkül teljesített ellenszolgáltatást, másfelől abból, hogy a Tulajdonosnak ismételtlen meg kellett fizetnie a használat ellenértékét. A jogerős ítélet ezért sérti a régi Ptk. 313. §-ában, 318. § (1) bekezdésében, 339. § (1) bekezdésében foglaltakat.
- [23] Az alperes a szolgáltatása elmaradása miatt jogalap nélkül gazdagodott az általa megfizetett bérleti díjakkal. A régi Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján törvényes vagy szerződéses jogcím hiányában jutott a bérleti díjhoz, ezért azt a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján köteles visszatéríteni. Az alperes jogalap nélküli gazdagodása a régi Ptk. 428. § (1) bekezdése mellőzésével is megállapítható. E jogszabályhely a jogszerű birtoklás és használat tényéhez fűzi a bérleti díjfizetési kötelezettség beálltát, ő azonban a bérleményt nem használhatta, ezért bérleti díj fizetésére sem lett volna köteles az alperes irányában. A régi Ptk. 201. § (1) bekezdése alapján a visszterhesség vélelmét sérti és az alperes jogalap nélküli gazdagodásához vezet, ha a bérleti szerződés alapján a főszolgáltatását nem teljesíti, de a kapott bérleti díjat mint ellenszolgáltatást megtartja.
- [24] A bérleti szerződés lehetetlenné válása az alperesnek felróható ok miatt következett be, így a jogerős kiegészített ítélet a régi Ptk. 312. § (2) bekezdésébe, 318. § (1) bekezdésébe és 339. § (1)

bekezdésébe ütközik. Az alperes érvénytelen felmondás és létre nem jött adásvételi szerződés alapján kísérelte meg a tulajdonjogát a bérleményre bejegyeztetni. A bíróság jogerős ítélete a másik perben az alperes szerződésszegő magatartását állapította meg. Iratellenes ezért, hogy a bérleti szerződés teljesítésének lehetetlenné válása olyan okból következett be, amely egyik félnek sem felróható. A II. rendű felperes hangsúlyozta, kárt szenvedett abból, hogy kapott szolgáltatás nélkül teljesített ellenszolgáltatást, másfelől kár érte abból is, hogy a Tulajdonosnak ismét meg kellett fizetnie a használata ellenértékét.

- [25] A bérleti szerződés teljesítése lehetetlenülésének a jogkövetkezménye a régi Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés megszűnése. A régi Ptk. 319. § (2) bekezdése alapján keletkezett elszámolási kötelem alapján a bérleti szerződés lehetetlenülése esetén is visszajár neki a teljesített bérleti díj. A jogerős ítélet ezzel ellentétes jogértelmezése a régi Ptk. 319. § (2) bekezdésébe ütközik.
- [26] A bérleti szerződés nem jött létre, ekként az alperes a bérleti díjakkal jogalap nélkül gazdagodott. A Lakás tv. 36. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése és a régi Ptk. 434. § (2) bekezdése értelmében helyiségbérleti szerződést a bérbeadói oldalon az köthet, akinek a rendelkezése alatt van a bérlet tárgyát képező ingatlan. A Lakás tv. 2. § (5) bekezdésére is figyelemmel, ha nincs olyan írásba foglalt szerződés, amelyben az ingatlan felett rendelkezésre jogosult személy adja bérbe a helyiséget, úgy nem jöhet létre a helyiségbérleti jogviszony. A Kúria Gfv.XI.30.195/2007/4. számú részítéletének jogi okfejtése alapján a használatba adás elmaradása is elegendő a létre nem jötséggé megállapításához. A jogerős ítélet ezért a régi Ptk. 205. § (1) bekezdésébe és a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésébe is ütközik.
- [27] Az 1/2010. PK vélemény jogértelmezése szerint a jogszabály kifejezett ellentétes rendelkezésének hiánya miatt a jogalap nélküli gazdagodás szabályai megfelelően alkalmazhatóak a szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos elszámolások során. A jogerős ítélet ennek megfelelően a régi Ptk. 361. §-ába ütközik, mivel nem vette figyelembe, hogy jogalap, szolgáltatás nélkül jutott az alperes a kifizetett bérleti díjhoz.
- [28] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében előadta, hogy a korábbi jogi álláspontját megismételve a jogerős kiegészített ítélet hatályban tartását kéri. Álláspontja szerint az ítéletek megfelelően tartalmazzák a történeti tényállást, a rendelkezésre álló és értékelt okiratokat, bizonyítékokat, a felek előadásait, továbbá a döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyeket, rendelkezéseket. A kereseti kérelem elutasítása a másodfokú határozatban foglaltakon túl is indokolt, mivel a II. rendű felperesnek nincs perbeli legitimációja, keresetőségi joga. Nem jogosultja a perbeli követelésnek, mert annak visszaengedményezésére nem került sor. A bérleti szerződés 14. pontjában egyebekben a felek a bérleti követelések, jogosultságok és kötelezettségek engedményezéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kötötték ki. Az alperes pedig ilyen hozzájáruló nyilatkozatot nem tett.
- [29] A II. rendű felperes a felülvizsgálati ellenkérelemre előadta, hogy a jelen eljárásban a jogerős perbeli jogutódlást megállapító végzés nem vizsgálható felül.
- [30] Az alperes álláspontja szerint a II. rendű felperes perbelépésekor nem rendelkezhetett perbeli legitimációval [rég Pp. 130. § (1) bekezdés d) pont]. A régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a Kúriának lehetősége van az anyagi jogi jogszabálysértés megállapítására és a jogszabályoknak megfelelő új, a keresetet elutasító határozat hozatalára.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [31] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A II. rendű felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést alapvetően annak

téves megítélésében határozta meg, hogy az alperes a perbeli helyiségre érvényes bérleti szerződést köthetett, és annak alapján szolgáltatást teljesített [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés].

- [32] A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelemben kifejtett álláspontjával ellentétben a jogerős ítélet tartalmazza a perbeli jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállást. A másodfokú bíróság figyelembe vette, hogy az alperes tulajdonjogát bejegyző elsőfokú hatósági határozat ellen a Tulajdonos jogorvoslattal élt, valamint pert indított az alperes hitelszerződést felmondó nyilatkozata érvénytelenségének megállapítása, és az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzése iránt. E tények alapulvételével vont le azt a jogi következtetést, miszerint tulajdonjogának nem jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére tekintettel az alperes tulajdoni várományos volt. A Kúria egyetért ezzel a jogi állásponttal, és azt illetően is helytállónak tartja a jogerős ítéletben foglaltakat, hogy az alperes bérbe adhatta a perbeli helyiséget a II. rendű felperesnek. Kiemeli, hogy a bérleti szerződés létrejötte, érvényessége és teljesíthetősége szempontjából nem annak volt jelentősége, hogy az alperes tulajdonjogának bejegyzése a bérbeadásig megtörtént-e az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) speciális rendelkezéseire tekintettel a Ket. 101. § (1) bekezdése sem volt alkalmazható. Az Inyvtv. 49. § (5) bekezdése alapján az alperes tulajdonjogát bejegyző határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság - kézbesítés előtt - bejegyezte a tulajdoni lapra. Az 5. § (2) bekezdése alapján pedig az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról vélelmezni kellett, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A II. rendű felperes számára a hiteles tulajdoni lapon látható bejegyzés azt jelezte, hogy az ingatlan az alperes hatalmában áll, azon a tulajdonjogot megszerezte.
- [33] A másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az alperes és a II. rendű felperes által megkötött bérleti szerződés alapján történő szolgáltatás nem volt sem jogilag, sem fizikailag lehetetlen. Jogilag azért nem, mert a szerződés szerinti szolgáltatás nem ütközött jogszabályi tilalomba. Fizikailag pedig annak folytán volt lehetséges, hogy az alperes a vételi jog gyakorlásával a tulajdonjog valamennyi részjogosítványának megszerzésére kötelmi jogi jogcímmel rendelkezett, amely a Tulajdonos oldalán teljesítési kötelezettséget keletkeztetett. A teljesítésnek pedig a kötelmi jog szabályai szerint kellett végbemennie. A Tulajdonos a periratok szerint azt követően, hogy az alperes vételi nyilatkozatot tett, az érintett helyiség felett semmilyen jogot nem gyakorolt, tőle a II. rendű felperes nem rendelkezett jogcímmel a birtoklásra, használatra. A helyiség átadását az alperes és a II. rendű felperes jogviszonyában a felek megállapodása pótolta. A bérleti szerződés ennek megfelelően tartalmazta, hogy a helyiséget a II. rendű felperes már birtokában tartja. A Tulajdonos a közte és az alperes között létrejött jogviszony megváltoztatása iránt indított pert. A bíróságnak e perben meghozott konstitutív hatályú jogerős részítéletével az alperes jogi helyzetében olyan változás következett be, amely a II. rendű felperessel megkötött bérleti szerződés teljesítését a számára lehetetlenné tette (a tulajdoni várománya megszűnt). A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a hitelszerződés jogellenes felmondásával előidézett jogi helyzet rendezése a Tulajdonos és az alperes jogviszonyára tartozik. Az alperessel szemben szerződésszegéssel okozott kár megtérítése címén igényt a Tulajdonos érvényesíthet.
- [34] Az alperes a bérleti szerződés teljesítésének lehetetlenüléséig jogszerűen szedte a helyiség tényleges használata után a II. rendű felperestől a bérleti díjat. A felek között szerződéses jogviszony állt fenn, ezért a jogvitájukat annak alapján kellett elbírálni. A jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabályainak alkalmazása nem jöhetett szóba. A II. rendű felperes a helyiség használata ellenében fizetett díj megtérítését kártérítés címén nem követelheti: maga döntött úgy, hogy a Tulajdonosnak használati díjat fizet. A bérleti szerződés megszűnésével a régi Ptk. 319. § (2) bekezdése alapján a pénzbeli szolgáltatását azért nem követelheti vissza, mert az annak megfelelő ellenszolgáltatást az alperes a szerződés fennállása alatt teljesítette.
- [35] Az alperes mindezekre tekintettel nem tartozik a keresettel érvényesített követeléssel, ezért szükségtelen volt a felülvizsgálati ellenkérelem alapján a jogosult személyének vizsgálata.

- [36] A Kúria az előbbieken kifejtettek szerint a jogerős ítéletet nem találta jogszabálysértőnek, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [37] A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A Kúria ennek összegét a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése szerint állapította meg. A II. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetéséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2019. május 8.

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