

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.957/2018/7.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Abermann Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr.
Abermann Szilvia ügyvéd)

Az alperes: Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat (1139
Budapest, Béke tér 1.)

Az alperes képviselője: Dr. Beréti Krisztián ügyvéd (Dr. Beréti
Krisztián Ügyvédi Iroda,

A per tárgya: birtokba adás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Törvényszék 42.Pf.637.879/2017/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi
Kerületi Bíróság 17.P.54.585/2016/15.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 75.000 (hetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 65.300 (hatvanötezer-háromszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes tulajdonát képezi a Budapest XIII. kerület, szám alatt található , amelynek F003 számú helyiségére 2000. október 31. napján határozatlan időtartamú helyiségbérleti szerződés jött létre a felek között. A felperes mint egyéni vállalkozó (engedély szám: III-1697/1983.) kötötte meg a szerződést, amelynek III.19-27. pontjai szabályozták a bérleti jog ellenérték- és helyiségbérleti díjfizetési kötelezettségét. A felperes a bérleményt kizárólag látványpékség és raktár céljára használhatta (VII.59. pont). A szerződés VIII. része tartalmazta a megszűnésére vonatkozó

előírásokat. A 70. pont alapján a szerződés megszűnik egyebek mellett az arra jogosult felmondásával, illetve a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványa visszavonásával, visszaadásával. A 73. pont szerint a bérbeadó általi rendkívüli felmondásra - a bérlő szerződésszegése esetén - többek között akkor volt lehetőség, ha a) a bérlő a bérleti díjat - beleértve a pótdíj és az óvadék összegét is - és/vagy az üzemeltetési költségeket a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, b) ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, beleértve a szerződésben feltüntetett adataiban történő változások - azok megtörténtét követő harminc napon belüli - a bérbeadó felé bejelentésének elmulasztását. A 74. pont értelmében a bérbeadó a rendkívüli felmondás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - írásban felszólítja. A 75. pont szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a megszűnés napjától számított tizenöt napon belül köteles a helyiséget kiürítve a bérbeadó birtokába visszaadni.

- [2] A felperes a bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett maradéktalanul eleget. A 2016. január 27. napján létrejött megállapodásban a felek rögzítették, hogy a felperes az addig felhalmozott 1.320.143 forint tőketartozását, az időközben esedékessé váló bérleti és külön szolgáltatási díjak fizetése mellett, 2016. február hónaptól kezdődően, négy egyenlő havi részletben fizeti meg. A megállapodás 5. pontja szerint, amennyiben a bérlő a részletfizetési és/vagy bérleti és üzemeltetési/szolgáltatási díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul és határidőben nem tesz eleget, az összes tartozása egy összegben és azonnal esedékessé válik. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.
- [3] A felperes a részletfizetési megállapodásban meghatározott felhalmozott tőketartozást 2016. február 15., március 16., április 15. és május 17. napján 330.036-330.036 forint részletekben megfizette.
- [4] Ezt követően a folyamatos díjfizetési kötelezettségét nem teljesítette a szerződésnek megfelelően, ezért az alperes a 2016. december 1. napján kelt iratában - amit az alperes aznap átvett - a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondta. Arra hivatkozott, hogy a felperes a részletfizetési és részleteken felül esedékes havi bérleti és üzemeltetési díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a megállapodás 5. pontja feljogosította az azonnali hatályú felmondásra. 2016. december 10. napján a felperest az üzletből eltávolították és az üzletet előre lezárták.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében kérte az alperes 2016. december 1. napján közölt felmondása érvénytelenségének megállapítását, és erre

tekintettel az eredeti állapot visszaállítását, a 2000. október 31. napján létrejött bérleti jogviszony fenntartását. Előadta, hogy bár a bérlet tárgyát képező üzlet üzemeltetésével voltak anyagi problémái, és egy időben nem tudta a bérleti díjat fizetni, de a tartozás rendezésére a bérbeadóval megállapodást kötött, és a teljes bérleti díjat megfizette. Ennek ellenére történt a szerződés felmondása, ami a bérleti szerződés 74-75. pontját sérti. Állította, hogy a felmondás előtt semmiféle felszólítást nem kapott sem az alperestől, sem az üzemeltető cégtől. Keresete jogszabályi hivatkozása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Ptk. 6:137., 6:138. §-a, 5:150. § (1), (2), 6:333. § (1) bekezdése volt.

[6] Az alperes védekezésére előadta, hogy a 2016. január 27-i megállapodás nem utalt arra, hogy az a bérleti szerződés módosítása lenne. Ebből következően a havi bérleti díj, üzemeltetési költség megfizetésével, valamint a rendkívüli felmondással kapcsolatos rendelkezések továbbra is hatályosak. A megállapodás szerinti részletfizetési kötelezettségének határidőben és maradéktalanul eleget tett, és az ezt követően felhalmozott bérleti díjat is rendezte.

[7] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a 2016. január 27-i megállapodás értelmében a felperesnek - figyelemmel a négyhavi részletfizetésre - 2016 májusára már nem állhatott volna fenn hátraléka. A felperes e megállapodásban foglaltaknak nem tett eleget, ezért annak 5. pontja alapján jogszerűen élt az azonnali hatályú felmondással. A megállapodásban a felek az azonnali hatályú felmondás lehetőségét a részletfizetés elmulasztásához kötötték, amely kötelezettséget a felperes nyilvánvalóan megszegett, ezért a felmondás érvényes. Jelezte, a helyiséget nem ő, hanem a NAV illetékesei zárták le 2016. december 9. napján jelentős összegű adótartozás miatt. Álláspontja szerint a kereset elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) szabályai irányadóak. Állította, a felperes lejárt tartozása a megállapodás szerint 1.320.143 forint volt, 2016. február - május hónapban ehhez járult még 1.556.761 forint bérleti és költszolgáltatási díj, azaz összesen 2.876.904 forint. A felperes ezen időszakban 2.482.326 forintot teljesített, vagyis nem tett eleget teljeskörűen a fizetési kötelezettségének. A felperes 2016 márciusában csak a hátralék-törlesztési kötelezettséget teljesítette, az aktuális fizetési kötelezettséget nem, ezért a megállapodásban foglaltak alapján jogszerűen közölt felmondást. 2016. november 30. napjára a hátralék 1.233.028 forintra nőtt, vagyis nem helytálló az a felperesi nyilatkozat, hogy a felmondás közlésekor nem volt tartozása.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 32.600 forint + áfa perköltséget.
- [9] Ítéletében ismertette a Lakás tv. 2. § (1), (2), (3), (4), 36. § (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdését.
- [10] Rögzítette, az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felmondás jogát szabályosan gyakorolta, míg a felperes bizonyíthatta a felmondás feltételeinek hiányát. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a bérleti szerződés felmondásra vonatkozó szabályait a megállapodással a felek módosították. Nemcsak az minősül szerződésmódosításnak, amiben a felek rögzítik, hogy az eredeti szerződés megjelölt rendelkezéseit módosítják, hanem ennek kimondott rögzítése nélkül az is, ha a szerződés megkötését követően egy megállapodásban az eredeti szerződéshez képest egy vagy több rendelkezést megváltoztatnak. Az alperes arra hivatkozott a felmondás indokaként, hogy a felperes nem tett eleget részlet- és aktuális havi díjfizetési kötelezettségének, míg a felperest terhelte annak igazolása, hogy a megállapodás megkötése és a felmondás közötti időszakban mind a részletfizetési, mind az aktuális havi díjfizetési kötelezettségének eleget tett. A felperes azonban nem tudta igazolni, hogy az aktuális havi díjfizetési kötelezettségét teljesítette. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az alperes felmondása az erre vonatkozó módosított rendelkezés alapján szabályszerűen minősült, az alperes a bérleti jogviszonyt érvényesen mondta fel. A felperes tehát a helyiség használatára érvényes jogcímmel nem rendelkezik.
- [11] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.
- [12] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy harminc napon belül a Budapest XIII. kerület, szám alatti található F003 számú helyiséget kiürítve bocsássa a felperes birtokába. Mellőzte a felperes perköltségben marasztalását. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 216.500 forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy nyolc napon belül - lelet készítésének terhe mellett - rójon le az iratoknál további 23.500 forint fellebbezési illetéket.
- [13] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése alapján elsődlegesen a régi Pp. 252. §-ának alkalmazandóságát vizsgálta, de nem észlelt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó körülményt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiánytalanul állapította meg, de az arra alapozott döntéssel nem értett egyet.
- [14] Tévesnek minősítette azt az okfejtést, hogy a 2016. január 27-i megállapodás az eredeti szerződést módosította. A felek a részletfizetés, illetőleg az azzal párhuzamos díj- és

költségtérítés kérdését, valamint az ezekkel kapcsolatos esetleges mulasztás jogkövetkezményeit kívánták rendezni. Semmi nem utal arra, hogy a megállapodással mellőzni kívánták volna az eredeti szerződés 74. pontjában foglaltakat, a rendkívüli felmondás gyakorolhatóságának alaki feltételeit. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy az alperes a rendkívüli felmondás közlését megelőzően - a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés mellett - a felperest felhívta-e a teljesítésre. Ennek hiányában ugyanis az alperes az azonnali hatályú felmondási jogát jogszerűen nem gyakorolhatta. A felmondás jogszerű megtörténtét az alperes nem bizonyította, erre vonatkozóan az elsőfokú eljárás során nyilatkozatot sem tett. Minthogy a felmondás nem minősült érvényesnek, a bérleti jogviszony változatlanul fennáll. Emiatt a felperes - a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése értelmében - megalapozottan kérte az eredeti birtokállapot helyreállítását, és a másodfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a helyiséget bocsássa a felperes birtokába.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen régi Pp. 157. § a) pontja folytán alkalmazandó 130. § (1) bekezdés g) pontja szerint a per megszüntetését, másodlagosan az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [16] Az elsődleges felülvizsgálati kérelme körében előadta, hogy a felperes a keresetét mint magánszemély nyújtotta be, azonban e minőségében a helyiségbérleti szerződésből eredően semmiféle jog nem illeti meg, illetve semmiféle kötelezettség nem terhelheti. A szerződésből eredően csak az alperest és felperes neve egyéni vállalkozót illetik meg, illetve terhelik jogok és kötelezettségek. felperes neve egyéni vállalkozót az egyéni vállalkozások nyilvántartásából 2007. március 6. napján törölték, így a helyiséget az ő birtokába visszabocsátani nem lehet. A felperes mint magánszemély részére történő visszabocsátásra az alperesnek nincs jogszabályi kötelezettsége.
- [17] A Lakás tv. 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2. § (2) bekezdéséből az következik, hogy a helyiségbérleti szerződés alapján a perbeli helyiség birtokába történő visszabocsátása iránt a bérlő, felperes neve egyéni vállalkozó nyújthatott volna be keresetet. Mivel felperes neve egyéni vállalkozó a kereset benyújtásakor nem létezett, ezért a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, illetve ezen okból a pert az eljárás bármely szakaszában hivatalból is meg kell szüntetni. A régi Pp. 50. § (1) bekezdése szerint a felek perbeli jog- és cselekvőképességét, ha ezek iránt kétség merül fel, a bíróság az eljárás bármely szakában hivatalból vizsgálja. A pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indította meg [rég Pp. 130. § (1) bekezdés g) pont], hiszen ez a személy [Lakás tv. 2.

§ (2) bekezdés] - a bérlő - a keresetlevél benyújtásakor már nem létezett, őt a közhiteles nyilvántartásból törölték.

[18] A másodlagos kérelem tárgyában kifejtette, ha a felperes rendelkezne aktív perbeli legitimációval, nincs olyan szerződés, ami alapján a keresetét előterjeszthette volna. A helyiségbérleti szerződés 70. pontja kimondja, hogy a bérlőnek az egyéni vállalkozása megszűnésével a helyiségbérleti szerződése is megszűnik. Erre tekintettel megállapítható, hogy az alperes és felperes neve egyéni vállalkozó között létrejött szerződés 2007. március 6. napján megszűnt, így az alperesnek sem felperes neve egyéni vállalkozóval, sem felperes neve magánszeméllyel szemben nincs olyan jogszabályi vagy szerződéses kötelezettsége, ami alapján a F003 számú helyiség felperes részére történő birtokba adására lehetne kötelezni. Sem a felmondás közlésére, sem a peres eljárás lefolytatására nem került volna sor, amennyiben felperes neve egyéni vállalkozó - eleget téve a 2013. évi CLXXVII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó régi Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján fennálló együttműködési kötelezettségének - haladéktalanul bejelentette volna egyéni vállalkozása megszűnését. Fenntartotta, hogy a felmondás - amennyiben felperes rendelkezett volna még egyéni vállalkozással - érvényes és hatályos lett volna, alkalmas a kívánt joghatás kiváltására, és a bérleti szerződést megszüntette volna.

[19] Megalapozatlannak tartotta a 2016. január 27. napján létrejött megállapodás szűkítő értelmezését, miszerint az csak a részletfizetés tartamára adott volna azonnali hatályú felmondási lehetőséget a számára, a részletfizetési időszakot követően nem. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Azt a kötelezett nyilatkozatot, miszerint „[...] tudomásul veszi, hogy amennyiben részletfizetési és/vagy bérleti és üzemeltetési/szolgáltatási díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul nem tesz eleget [...], ebben az esetben a Bérbeadó jogosult lesz a jelen megállapodás alapján a helyiségbérleti (és energiavételezési) szerződés azonnali hatályú felmondására [...]” nem lehet másként értelmezni, mint hogy ezzel lehetőséget teremtett a szerződés azonnali hatályú felmondására. A felmondás a bérleti szerződést megszünteti. A megállapodásnak nincs olyan pontja, akár csak utaló rendelkezése, ami alapján az azonnali hatályú felmondás [Lakás tv. 23. § (1) bekezdés c) pont] lehetőségét az alperes ne gyakorolhatta volna a részletfizetési időszakot követően is.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A permegszüntetési kérelmet alaptalanak tartotta. Előadta, hogy az évek folyamán több egyéni vállalkozói státusszal rendelkezett, amely változásokat az alperes jóváhagyólag tudomásul vette, azokról maga is tudott és elfogadta.

Ennek alátámasztására okiratokat csatolt a felülvizsgálati ellenkérelme mellékleteként. A felek közötti bérleti jogviszony jogfolytonosan fennállt, mindkét fél teljesítette a szerződésből eredő kötelezettségeit. E körben tanúbizonyítást is indítványozott. Álláspontja szerint az alperes permegszüntetési kérelme nem lehet alapos, a bérleti jogviszony 2000. évtől az alperesi ráutaló magatartás alapján jogfolytonosan fennáll. Az alperes a felpereshez mint magánszemélyhez kötötte a bérleti jogviszony folyamatos fenntartását szerződésmódosítás nélkül.

- [21] A 2000. október 31. napján megkötött bérleti szerződés továbbra is fennáll. Amennyiben azonban a Kúria az alperesi álláspontra helyezkedne a bérleti jogviszony 2007. március 6-i megszűnésével kapcsolatosan, úgy a bérleti jogviszony 2007. március 7. napjától felperes neve magánszeméllyel jött létre ugyanazon tartalommal, mint a bérleti szerződés, hiszen a felek mindenben a szerződésben foglaltak szerint jártak el. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban nem hivatkozhat arra, hogy értelmezése szerint az eredeti bérleti szerződés 2007. március 6. napján megszűnt tekintettel arra, hogy ezen jogi hivatkozást kifogásként vagy viszontkeresetként érvényesíthette volna a per korábbi szakaszában, de nem tette. A részletfizetési megállapodás kizárólag a tartozásának részletekben történő megfizetése időszakára vonatkozik. Az egyetlen szóval sem utal arra, hogy a bérleti szerződést a felek módosítani kívánnák oly módon, hogy a négy hónap letelte után is a megállapodás 5. pontjában foglaltak lépnének a bérleti szerződés 74. pontja helyébe. A megállapodás 5. pontja nem értelmezhető oly módon, hogy az teljes egészében hatályon kívül helyezné a bérleti szerződés 74. pontját, ugyanis ez csupán a tartozásra vonatkozott. A felek eredeti akarata egyértelműen arra irányult, hogy a bérleti szerződés felmondása előtt az alperes írásban legyen köteles felszólítani a felperest a tartozása megfizetésére. Az alperes a felszólítási kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felmondása jogszerűtlen.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.]. Az alperes megsértett jogszabályi rendelkezésként részben eljárásjogi, részben a részletfizetési

szerződés értelmezésével kapcsolatosan a régi Ptk. rendelkezéseit hívta fel.

- [23] Az elsődleges felülvizsgálati kérelem szerint a pert a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel a 157. § a) pontja alapján meg kellett volna szüntetni, mert a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indította. E rendelkezés alkalmazandóságát az alperes a régi Pp. 50. § (1) bekezdésével indokolta. E szerint a felek perbeli jog- és cselekvőképességét, valamint a törvényes képviselőnek és a támogatónak ezt a minőségét, ha ezek iránt kétség merül fel, a bíróság az eljárás bármely szakában hivatalból vizsgálja. Ez utóbbi előírás önmagában nem értelmezhető, csak a régi Pp. 48-49. §-ával összefüggésben, ami a perbeli jog- és cselekvőképességet határozza meg. Ez utóbbi rendelkezések azt határolják be, hogy a polgári perben ki járhat el félként; ez pedig eljárásjogi kategória. A perbeli cselekvőképesség szabálya szerint az lehet maga fél, aki a polgári anyagi jog szerint teljes cselekvőképességgel rendelkezik, vagy az, aki - bár nincs teljes cselekvőképessége - a jogszabály kifejezett rendelkezése folytán a per tárgyáról érvényesen rendelkezhet. A régi Pp. 49. § (1) bekezdés c) pontja tehát kivételt fogalmaz meg az a) pont alól, vagyis a jogszabályhely egésze a perindítás eljárásjogi feltételeit rögzíti. E feltételeket pedig nem lehet azonosítani azzal a kérdéssel, hogy a felperesnek van-e perbeli legitimációja (kereshetőségi joga); ez utóbbi ugyanis anyagi jogi megítélést feltételez. Annak vizsgálatát jelenti, hogy a keresettel érvényesített jog a felperest megilleti-e vagy sem; vagyis a per tárgya és a felperes között van-e anyagi jogi kapcsolat. A törvény az idézés kibocsátása nélküli elutasítást arra az esetre szabályozza, ha jogszabály kifejezetten meghatározza, ki nyújthat be keresetlevelet, de a pert nem ez a személy indítja meg. Adott esetben nincs olyan jogszabály, amely a perindításra kifejezetten más - a felperesen kívüli - személy jogosultságát mondaná ki. A régi Pp. 50. § (1) bekezdése nem tartozik ebbe a körbe. A felperes egyéni vállalkozói minőségének változása nem jelenti, hogy a felperest, felperes nevet (akár magánszemélyi, akár egyéni vállalkozói minőségében) ne illethetnék jogok és ne terhelnék kötelezettségek, arra sem merült fel adat, hogy ne lenne teljesen cselekvőképes. Ha a bíróság úgy ítéli meg, hogy a felperest nem illeti meg az általa érvényesített jog, úgy az ügy érdemében kell döntést hozni. Más jogszabályt az alperes a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja alkalmazása körében nem jelölt meg, a jogi érvelésével érintett körben a jogerős ítélet nem sértette a felhívott jogszabályokat.
- [24] Az alperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem tett előadást a felperes egyéni vállalkozói minőségében bekövetkezett változásokról. A régi Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. Az alperes nem volt elzárva, hogy az

eljárás rendkívüli jogorvoslati szakaszát megelőzően hivatkozzon e változásokra, és ezeket okirati bizonyítékokkal alátámassza. Korábbi tényállítás és ezzel összefüggő jogi érvelés hiányában a Kúria érdemben nem vizsgálhatta a felülvizsgálati kérelemben első ízben felhozott alperesi álláspont helyességét.

- [25] Az alperes bér nem fizetés okán gyakorolt rendkívüli felmondást (szerződés 73. pont), és nem a 70. pontban szabályozott azon eset miatt szűnt meg a szerződés, hogy a felperes egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy ő azt visszaadta. Erre az eljárás korábbi szakaszában az alperes nem hivatkozott, e körülményt és ebből következően régi Ptk. 4. § (1) bekezdésének felperes általi megsértését az első- és másodfokú bíróság nem vizsgálta, és nem is kellett vizsgálnia. Ez okból tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [26] Az alperes állította, hogy az általa gyakorolt felmondás jogszerű volt, és ezt a 2016. január 27. napján megkötött megállapodás 5. pontjára alapította. Álláspontja szerint az 5. pontban foglalt megállapodás nem csak a részletfizetés tartamára adott azonnali hatályú felmondási lehetőséget.
- [27] A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A szöveg nyelvtani értelmezése és az eset konkrét körülményei alapján a 2016. január 27-i megállapodás csak az abban meghatározott körben adott alapot az azonnali hatályú felmondásra. Egyetlen rendelkezése sem értelmezhető úgy, hogy a bérleti szerződésnek az azonnali hatályú felmondásra vonatkozó előírásait módosította volna. Az 5. pont kizárólag a részletfizetési megállapodásban foglaltak elmulasztását kívánta szankcionálni. A felperes igazolta, hogy a részletfizetési kötelezettségének - ha nem is napra pontosan a megállapodásban írtak szerint - eleget tett. Ezáltal a részletfizetési megállapodás 2016 májusában a megállapodás teljesítését követően megszűnt. Az alperes a megállapodás tartama alatt nem kifogásolta, hogy a felperes a részletfizetési megállapodásban foglaltakat minden tekintetben nem megfelelően teljesítette. Közel fél évvel később már csak a bérleti szerződés alapján, és csak az abban írt eljárásnak megfelelően gyakorolhatta volna a felmondási jogát. Mivel a felmondás - a megelőző írásbeli felszólítás hiányában - nem felelt meg a bérleti szerződésnek, a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy jogszerű felmondás hiányában a bérleti szerződés nem szűnt meg, és a felperest megilleti az eredeti birtokállapot helyreállítása.

Záró rész

- [28] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta (régii Pp. 275. § (3) bekezdés).

- [29] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdésén, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontján, 74. § (3) bekezdésén, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és 14. §-án alapult. A felperesnek járó, a csatolt megállapodás alapján érvényesített ügyvédi munkadíjat a Kúria az indokoltan szükséges és a kifejtett tevékenységgel arányos összegre mérsékelte.
- [30] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

, 2020. január 8.

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