

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.V.21.928/2018/9.

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

**A felperes:** Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

**A felperes képviselője:** Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd)

**Az alperes:** alperes neve

**Az alperes képviselője:** Zagyva Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Zagyva Norbert ügyvéd)

**A per tárgya:** bérleti díj megfizetése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Miskolci Törvényszék 3.Gf.40.070/2018/3.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Miskolci Járásbíróság 9.P.21.726/2016/25.

**Rendelkező rész**

- A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 108.505 (száznolcezer-öttszázöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget, az államnak pedig felhívásra 427.186 (négy százhuszonhétezer-száznyolcvanhat) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A felek között a 2013. szeptember 17-én kelt okiratban foglalt feltételekkel öt éves időtartamra helyiségbérleti szerződés jött létre. A szerződés tárgyát képező 226 m<sup>2</sup> területű bérleményből 148 m<sup>2</sup> főrendeltetésű rész, 78 m<sup>2</sup> nem önálló bejáratú pince volt. A szerződéskötés előtt a felperes megtekintette a bérleményt, és a szerződés teljesítésére, valamint céljai megvalósítására megfelelőnek, alkalmasnak találta. A felperes a bérleményről, valamint a bérleti jogviszonyról teljes körű tájékoztatást adott.

Az alperes a bérleményben kizárólag „minőségi vendéglátás” tevékenységet folytathatott, ettől a felperes előzetes hozzájárulásával térhetett el. A bérleti díj mértékét a felek a szerződés megkötésének időpontjában havi 296.245 forint+áfa összegben határozták meg. A szerződéskötéskor a bérlet tárgya rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt. A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozataláig, vagyis az üzlet nyitásáig, de legfeljebb 2013. november 30-ig az alperest nem terhelte bérleti díjfizetési kötelezettség. A bérleti szerződés 22. pontjában a felek kizárták annak lehetőségét, hogy az alperes a bérleti jogviszonyból eredő fizetési kötelezettsége tekintetében bármely jogcímen fennálló követelését beszámítsa, kivéve, ha a szerződés ettől eltérően nem rendelkezik, továbbá ha a felek között kifejezetten ilyen tartalmú külön írásbeli megállapodás jön létre. A 31. pontban a felek kikötötték, hogy az alperes a bérleményben kizárólag a felperes előzetes írásbeli hozzájárulásával, a szükséges engedélyek beszerzése mellett végezhet átalakítást. A ráfordítási költségei, kiadásai, valamint az esetleges értéknövekedés ellenértékét a jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem követelheti. Ha a bérleményen építészeti változtatásokat, átépítéseket hajtott végre és/vagy szerelvényeket, gépeket, berendezéseket épített be akként, hogy azok a bérleményhez elmozdíthatatlanul kapcsolódnak és/vagy annak részévé váltak, és eltávolításuk a bérlemény állagszerűségével jár, azok a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnését követően - megtérítési igény nélkül - külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a felperes tulajdonába mennek át. A megállapodás tartalmazta továbbá, hogy az alperes a szerződés megszűnésének időpontjában köteles a bérleményt a felperes birtokába bocsátani és az ingatlant elhagyni. Amennyiben kiürítési és kiköltözési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a késedelem idejére köteles a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű használati díjat fizetni.

- [2] Az állapotfelmérésről 2013. szeptember 25-én készült jegyzőkönyvben foglaltak szerint a bérleményben le voltak szerelve a villamossági szerelvények, lámpatestek, kapcsolók, dugaljok, valamint a vizesblokk szerelvényei. A pincehelyiségben a falakról omlott a vakolat.
- [3] Az alperes a birtokba lépését követően nagy volumenű átalakításba és felújításba fogott. A bérleményben exkluzív melegkonyhás éttermet kívánt üzemeltetni akként, hogy ehhez a főrendeltetésű részben galériát is kialakított volna a vendégkör növelésére. A konyhát, az előkészítőket és a szociális helyiségeket a pincében helyezte volna el. Az általa szándékozott átalakítások 2013. november 30-ig nem fejeződtek be, ezért kérelmére a díjfizetési kötelezettség kezdő időpontja 2014.január 1-jére, majd 2014. április 1-jére módosult. A bérleti díjat azonban ezt követően nem fizette, ezért a felperes felmondta a bérleti szerződést. A 2014. június 30-ig felmerült bérleti díjhátralék kiegyenlítése után a

felek visszaállították a bérleti jogviszonyt.

- [4] A bérlemény pincehelyisége 2014. július 10-én beázott. Az alperes jelezte, hogy nem tudja a konyharészt befejezni, szerelvényezni, mert először a beázás forrását kellene megszüntetni. Folyamatosan sürgette a felperes intézkedését, díjmentességet vagy bérleti díjcsökkentést kezdeményezett, és tájékoztatást kért a felmerült többletköltségek mikénti viseléséről. Megkereséseire érdemi intézkedés nem történt. A hatóság 2014. október 27-én leállította az üzlethelyiség felújítását, mert a műemlék épület felújítási munkái engedély nélkül folytak. A beázás forrása nem került megszüntetésre, az átalakítás nem nyert befejezést. Az alperes 2014 augusztusától bérleti díjat nem fizetett, ezért a felperes 2015. augusztus 25-én a bérleti szerződést 2015. szeptember 30. napjára felmondta. A helyiséget 2015. október 19-én az alperes távollétében visszavette.

#### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [5] A felperes keresetében 4.153.002 forint bérleti díj és 237.733 forint használati díj, összesen 4.390.735 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a bérlemény a 2013. szeptember 25-i jegyzőkönyvben rögzítettek miatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt. Az alperes vállalta, hogy bérleti díjmentesség fejében rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi. Attól, hogy a pincében beázás okozta vizesedés volt, az egész helyiség nem vált rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná. Amennyiben azzá vált volna, az alperes a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) rendelkezéseinek megfelelően szavatossági igénnyel élhetett volna, ilyen igényt azonban nem támasztott. A beázás nem adott alapot a díjfizetési kötelezettség megtagadására. Nem állapottak meg abban, hogy az alperes megváltoztatja a pince rendeltetését és ott konyhát, hűtőkamrát alakít ki.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperessel megállapodtak: a bérleményt mindaddig nem tekintik rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, amíg a 2013. szeptember 25-i jegyzőkönyvben rögzített hiányosságok kiküszöbölését meghaladó átalakítást - a földszinten és a galérián folytatni kívánt vendéglátói tevékenységhez konyha, előkészítő és szociális helyiségek kialakítása a pincében - végre nem hajtja, és addig díjfizetésre sem köteles. Az erre irányuló munkálatokat nem tudta befejezni, mert a bérleti szerződés megkötésekor is fennállt, de még nem ismert helytelen szigetelési, vízelvezetési kialakítás miatt a pince beázott. A beázás az elhárításáig kizárta a vállalt átalakítás elvégzését, ezért a szerződés a megkötése időpontjában lehetetlenült, díjfizetési kötelezettsége be sem következett.
- [7] Viszontkeresetében az alperes a bérleti szerződés 31. pontjának

semmisségét kérte megállapítani nyilvánvalóan jóerkölcsebe ütköző volta miatt. Arra az esetre, ha a bíróság a keresetet alaposnak, a viszontkeresetet alaptalannak találná, a bérleményben létesített, de a felperes által ki nem adott berendezési és felszerelési tárgyak vonatkozásában a kereset erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek helyt adott, továbbá megállapította, hogy a bérleti szerződés 31. pontja a második és a harmadik mondatban foglalt „bármely jogcímen történő” fordulat részében semmis. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Rendelkezett a perköltség és a le nem rótt illeték viseléséről.
- [9] Az indokolásában kifejtettek szerint a döntését a Lakás tv. 36. § (1) bekezdésére, 7. § (1), (2) bekezdésére, 91/A. § 16., 17. pontjára, 8. § (1)-(3) bekezdésére, 9. § (1)-(2) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 277. § (1) bekezdés a)-c) pontjára, 207. § (1) bekezdésére alapította. A szerződési okirat és a tanúvallomások mérlegelésével a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot a Lakás tv. és a Ptk. alapján ítélte meg. Álláspontja szerint elvárható, hogy a helyiség nem főrendeltetésű részként bérbe adott része is biztonságosan használható, és a pincékkel szemben támasztott követelményeknek megfelelő mértékben száraz, beázástól mentes legyen. Amennyiben nem ilyen – a beszerzett szakvéleményekből megállapíthatóan beázott és jóval az elfogadható mértéket meghaladóan nedves –, úgy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak a Lakás tv.-i rendelkezésektől függetlenül sem tekinthető. Ha a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot hiánya a bérlemény egy része tekintetében áll is fenn, a bérlemény összességében nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra. A hiány mértéke csupán az erre alapított igény jellegét és mértékét befolyásolja. Az adott esetben azonban nem volt ennek jelentősége.
- [10] Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 312. § (1) bekezdésének, 319. § (2) bekezdésének, a Lakás tv. 12. § (1) bekezdésének, 17. § (1) bekezdésének, 20. § (1) bekezdésének felhívása után rámutatott arra, hogy az alperesi állítás szerint is a lehetetlenülésért egyik fél sem felelős, hiszen a szerződés megkötésekor nem tudott a pince utóbb észlelt állapotáról. A megszűnés időpontjának vizsgálatát mellőzni lehetett, mert az alperes a bérlemény visszavételéig birtokban maradt, így ha a bérleti szerződés meg is szűnt volna, ez a tartozásának csupán a jogcímét befolyásolja. A tartozás a szerződés megszűnéséig bérleti díjként, onnantól a birtokba adásig pedig azonos összegű használati díjként merül fel. Az alperest ezért marasztalni kellett a bérleti- és használati díjban.
- [11] A viszontkeresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság az indokolásában a régi Ptk. 205/B. § (1) bekezdésére, 200. § (2) bekezdésére, 234. § (1) bekezdésére, 239/A. § (1) bekezdésére

hivatkozott, és a megtérítési igény kizárásának módját jogszabálysértőnek ítélte. Álláspontja szerint a bérleti szerződés 31. pontjában rögzített szerződési feltétel garanciális biztosítékok nélküli általános megfogalmazása a polgári jogi jogviszonyban megkívánt egyenrangúság elvét sérti, és visszaélésre ad lehetőséget a bérbeadó oldalán, ezért nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezáltal semmis.

- [12] A beszámítási kifogással kapcsolatban a régi Ptk. 296. § (1) és (2) bekezdésének felhívásával az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes az előterjesztett beszámítási kifogásában pénzkövetelésről nem tett tényelődadást. A beszámítási kifogás „ki nem adott felszerelési és berendezési tárgyak vonatkozásában” való megfogalmazása megkérdőjelezi, hogy a követelése az összecszerűen is megjelölt beruházásból eredően került volna érvényesítésre és nem a hátramaradt ingók kiadásának hiánya okán a tulajdonjogra alapítottan. Az alperesnek pontos és részletes tényelődadást kellett volna előterjesztenie, amelyből megállapítható, hogy konkrétan miből keletkezett értéknövekmény megtérítését kéri, avagy a ki nem adható ingóság ellenértékének a megtérítésére tart igényt. A beszámítási kifogás ennek hiányában érdemben nem volt elbírálnak. Az elsőfokú bíróság emellett arra utalt, hogy a bérleti szerződés 22. pontjában a felek a beszámítás lehetőségét kizárták.
- [13] Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes a bérleti szerződés részleges semmiségére vonatkozó ítéleti rendelkezés mellőzését, míg az alperes elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte a beszámítási kifogás elutasítását sérelmezve és a Pp. 252. § (3) bekezdésére hivatkozással a használati díj bizonyítása végett.
- [14] A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette. Fellebbezett részét részben megváltoztatta, az alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás összegét 4.271.869 forintra és ennek az elsőfokú ítélet szerinti kamataira leszállította, továbbá mellőzte a bérleti szerződés 31. pontja egy része semmisségének megállapítását, és e részében elutasította a viszontkeresetet. A döntése érintette az elsőfokú perköltség és az elsőfokú illeték viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést is. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rendelkezett a jogorvoslati illeték és a másodfokú perköltség viseléséről.
- [15] Az indokolásában kiegészítette és pontosította a tényállást: az alperes 60 millió forintot meghaladó összegű beruházást végzett az ingatlanon; a bérlemény önmagában a pinceszinti helyiség beázása miatt is rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt; az alperes 2015 nyarán jutott arra a következtetésre, hogy a helyiségben általa folytatni kívánt tevékenység végleg lehetetlenné vált; az

észlelt beázással összefüggésben a pert megelőzően az alperes szavatossági igény érvényesítését kezdeményezte, de a felmerült hibajelenség okát a felperes nem szüntette meg.

- [16] A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az alperes a pert megelőző szavatossági igényérvényesítését „félbe hagyta”. A Lakást tv., valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján lehetősége lett volna, hogy amennyiben a felperes nem vállalja a hiba kijavítását - a peradatok alapján ez volt a helyzet -, úgy a hibát saját költségére maga javíttassa ki vagy a szerződést a régi Ptk. 424. §-ában foglalt feltételek mellett felmondja. Egyik jogkövetkezményt sem alkalmazta. A perben szavatossági igényt nem támasztott. A felek egyike sem sérelmezte az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy önmagában a pinceszinti helyiség beázása miatt is rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt a helyiség, ezért a fellebbezési eljárásban ebből kellett kiindulni. Nem volt ezért jelentősége annak az okfejtésnek, hogy a Lakás tv. és a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően vagy a helyiségben megvalósítani kívánt célhoz viszonyítva kell-e megítélni a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot. Az alperes a bérleti szerződésben a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatal kötelezettségét a bérlemény akkor ismert és jegyzőkönyvben rögzített hiányosságainak tudatában vállalta. Amennyiben a vízszigetelés, illetve a vízelvezetés jelentős mértékű hiányosságai fennállnak - ezt a perbe becsatolt szakvélemények adatai alapján a felperes sem vitatta -, úgy ennek kijavítása a bérleti szerződés alapján sem terhelte az alperest. Az utóbb beállott hibajelenség tekintetében a felperesnek kellékszavatossági felelőssége áll fenn. Az alperes azonban nem érvényesített szavatossági igényt és nem is támadta meg a szerződést. A bíróság ezért nem vonhatta értékelési körébe a szavatossági igény érvényesítését, és nem alkalmazhatta a szavatosságra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket.
- [17] A másodfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a bérleti szerződés a bérbeadó felmondásával szűnt meg, és nem a teljesítés lehetetlenné válásával. Az alperes másodfokú eljárásban pontosított nyilatkozatához képest az érdekbeli, illetve a gazdasági lehetetlenülés esetköre merülhetett fel. Az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy a pince vizesedésével kapcsolatos helyreállítási munkák költsége valamivel több mint 3,5 millió forint volt. Az alperes maga hivatkozott arra, hogy 60 millió forintot meghaladó összeget fordított a beruházásra. A másodfokú bíróság ezért azt a következtetést vonta le, hogy a szakértő által kalkulált költség nem volt olyan mértékű, amely alapján csak aránytalan áldozat árán lett volna teljesíthető a szolgáltatás, azaz a hibák kijavítása a melegkonyhas vendéglátóhely kialakítása érdekében. Ez okból a szerződés fennállása alatt a lehetetlenülés nem következhetett be.
- [18] A beszámítási kifogást illetően a másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy az egységes bírói gyakorlat szerint a bérleti díjjal

szemben beszámításra csak a felek erre irányuló kifejezett megállapodása esetén van lehetőség. A perbeli bérleti szerződés ezt a lehetőséget kizárta. Az alperes nem volt jogosult a bérleti díj visszatartására a bérbeadó szavatossági felelősségére hivatkozással. Ha érvényesített is szavatossági igényt a pert megelőzően, abban az esetben sem volt joga arra, hogy a bérleti díjat ne fizesse. A fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a díjfizetés elmulasztására alapított felperesi felmondás jogszerű volt.

- [19] A kereset összecszerűségét az alperes a perben csak annyiban tette vitássá, hogy már a szerződés megkötésétől kezdve nem bérleti díj, hanem legfeljebb használati díj megfizetésére lett volna köteles, amelynek mértéke nem lehetett a bérleti díjjal azonos, meghatározása szakértői kérdés. Nem vitatta ugyanakkor, hogy a keresetében helyesen kalkulálta a felperes a bérleti és a használati díjat. A fellebbezésében az elsőfokú ítéleti ténymegállapítást számszakilag nem tette vitássá, ezért külön fellebbezési támadás hiányában azt a másodfokú bíróság nem vizsgálta. Az álláspontja szerint is 2015. szeptember 30-ig, azaz a bérleti szerződés megszűnéséig a felperes alappal érvényesített bérleti díj iránti igényt, és ennek megfelelően helyes az elsőfokú marasztaló rendelkezés is.
- [20] A fellebbezésében az alperes arra is hivatkozott, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, így a felperes oldalán fennálló szolgáltatási kötelezettség nem valósult meg. A másodfokú bíróság ezzel azért nem értett egyet, mert a felperes oldalán megvalósuló tevékenység a perbeli ingatlan bérbeadása, az alperes részére történő rendelkezésre bocsátása volt a megtekintett, már eleve rendeltetésszerű használatára alkalmatlan állapotban. E szolgáltatási kötelezettségének a felperes eleget tett. A kötelezettsége teljesítését nem befolyásolta érdemben, hogy utóbb a pinceszinti beázás miatt hiba jelentkezett.
- [21] A másodfokú bíróság a 2015. október 1. és október 19. közötti időszakra bírói mérlegelést alkalmazva, a tört hónapra arányosított használati díj 50%-át látta érvényesíthetőnek, ezért 118.866 forinttal leszállította az alperes marasztalásának összegét. Álláspontja szerint a bérleti szerződés 34. pontja részben a Lakás tv. rendelkezéseivel ellentétesen a használati díj mértékét a mindenkor bérleti díj kétszeresében jelölte meg, de a felperes részéről érvényesített igény a Lakás tv. rendelkezéseinek megfelelően a bérleti díjjal azonos összegű volt. A szerződéskötéskor nem ismert okból is rendeltetésszerű használatra alkalmatlan helyiség után fizetendő használati díj mértéke a Lakás tv. rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával sem lehetett azonos a bérleti díjjal. Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a használati díj mértékének megállapítása szakkérdés. Pergazdaságossági szempontokat figyelembe véve ezen tört hónapra eső használati díj mértéke tekintetében nem volt indokolt szakértő kirendelése.

- [22] A beszámítási kifogással kapcsolatban a másodfokú bíróság mindenben egyetértett az elsőfokú ítéletben foglaltakkal. A viszontkeresetet illetően azonban nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Arra mutatott rá, hogy a viszontkeresetet részben elutasító ítéleti rendelkezést a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 253. § (3) bekezdése alapján nem érinthette. Kizárólag azt vizsgálhatta, hogy a „bármely jogcímen történő” szófordulat nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző-e, és emiatt megállapítható-e a szerződés részbeni semmissége. Az volt az álláspontja, hogy amennyiben ez a szófordulat kihullik a szerződésből, úgy a 31. pont második és harmadik mondata nem kap más értelmezési lehetőséget, mint abban az esetben, ha a kérdéses szófordulat benne marad a szerződésben. Fogalmilag kizárt ezért, hogy megállapítható legyen a vizsgált szövegrész nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése. Erre figyelemmel mellőzte a részbeni semmisség megállapítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezését.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [23] Az alperes felülvizsgálati kérelmében - a tartalma szerint - elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító, valamint a bérleti szerződés 31. pontjának semmisségét megállapító ítélet hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [24] Rámutatott arra, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának hiánya okán nem valósult meg a felperes szolgáltatási kötelezettsége. Hivatkozott a régi Ptk. 198. § (1) bekezdésére. Álláspontja szerint a Lakás tv. 12. § (1) bekezdése, 20. § (1) bekezdése akkor lenne alkalmazható, ha a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lett volna a szerződés megkötésekor. A Lakás tv. 10. § (1) bekezdéséhez fűzött indokolás szerint a karbantartási feladatok elvégzése olyan bérbeadói kötelezettség, amely a bérlőre nem hárítható át. A bérlőkkel - lakbérmérséklés ellenében - kizárólag azoknak az épülethez kötődő feladatoknak az elvégzésében lehet megállapodni, amelyek kisebb munka- és költségáfordítással elvégezhetők.
- [25] A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a kereset összegszerűségét már a 2016. április 28-án előterjesztett ellentmondásában is vitatta. A felperest terhelte ezért annak bizonyítása, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan bérleménynek milyen összegű a használati díja. Ez szakkérdés, de a perben ebben a körben nem folyt szakértői bizonyítás. A régi Pp. 252. § (3) bekezdésének magyarázata szerint az ítélet megalapozatlansága, azaz a tényállás feltáratlansága miatt meg kellett volna ismételteni a bizonyítási eljárást.
- [26] A beszámítási kifogás kapcsán a felperes nem nyilatkozott, hogy megkötötte volna-e a bérleti szerződést a 31. pont nélkül. Az adott

esetben ezért az is megállapítható, hogy a régi Ptk. 239. § (1) bekezdése alapján a teljes bérleti szerződés érvénytelen. A 2016. április 25-i levélben a felperes tudomására hozta, hogy mely ingóságokat nem vette fel a 2015. október 19-i birtokbavételi jegyzőkönyvben. A 2016. június 15-i levélben pedig közölte az alperes ingatlankezelőjével, hogy a korábban is megjelölt galéria, 2 db légtechnikai ventilátor, egyéb légtechnikai berendezések, 2 db működő mosdó, a pultrendszer és az ahhoz tartozó dobogó állagromlás nélkül leszerelhető, így azokat el kívánja szállítani. Az ingatlankezelő a szerződés 31. pontjára hivatkozással vitatta, hogy a beépített eszközök elszállíthatók lennének. A felperes álláspontja szerint a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:52. §-a értelmében a beszámítás szabályait megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló bármely más egynemű és lejárt követelését a jogosulthoz intézett nyilatkozattal a tartozásával beszámítja. A perben csatolt összesítő szerint 2013-2014. években 67.447.033 forint összegű beruházás történt a bérleményben. Az általa érvényesített, de a felperes által ki nem adott berendezési és felszerelési tárgyak értéke vonatkozásában a kereseti kérelem erejéig élt beszámítási kifogással.

- [27] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem nem felel meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében foglaltaknak, mert abban az alperes nem jelölt meg konkrét jogszabálysértést. Több jogszabályhelyet idéz, de nem fejti ki, hogy azok tekintetében hivatkozik-e egyáltalán jogszabálysértésre, illetve a másodfokú bíróság mennyiben követett el jogszabálysértést a felhívott jogszabályhelyek alkalmazásával. A felülvizsgálati kérelemben konkrétan meg kellett volna jelölni a régi Pp. 206. § (1) bekezdését is. Ennek hiányában a kérelem azon része, amely a tényekből történő hibás jogkövetkeztetésre vonatkozik, érdemben nem vizsgálható. A viszontkeresetet részben elutasító ítéleti rendelkezés tekintetében beállt a részjogerő, így a bérleti szerződés 31. pontjának semmisségét a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében már nem teheti vitássá a szerződés részleges semmisségének kérdését.
- [28] A felülvizsgálati kérelem érdemét illetően a felperes kiemelte: a Lakás tv. 3. § (1) bekezdése kifejezetten kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában álló bérleményekre kizárólag az önkormányzati rendeletben foglalt feltételekkel lehet szerződést kötni. Ez a rendelkezés azonban azt is feltételezi, hogy a jogszabály kifejezetten kizárja, hogy a rendeletben foglalt rendelkezésektől a felek eltérjenek. A felperes megítélése szerint a helyiségbér mértéke és a jogviszony megszűnését követően a használati díj mértéke a felek között nem lehet kérdéses, hiszen azt önkormányzati határozat határozza meg.
- [29] A Lakás tv. 20. § (1) bekezdése szerint a bérleti szerződés

megszűnését követő naptól kezdődően az ingatlan birtokban tartása esetén a korábbi bérlő használati díj megfizetésére köteles. Ebből következően a kereseti követelés összegszerűsége tekintetében irreleváns, hogy az alperes az ingatlant bérleti jogviszony vagy a bérleti szerződés esetleges érvénytelensége esetén a birtokbavétel időpontjától jogcím nélkül tartotta birtokában, hiszen a díj mértéke önkormányzati határozattal megállapított, az alperest ilyen mértékű díj fizetésének kötelezettsége terheli. A jogerős ítélet ezért nem minősülhet megalapozatlannak.

- [30] A beszámítási kifogást illetően a felperes rámutatott: a felek megállapodása arról szólt, hogy az alperes a jogviszony megszűnését követően nem tarthat igényt a beruházásai ellenértékére, azok bérbeszámítással (mint bérleti díjkezdvezménnyel) lettek ellentételezve. A felek közötti bérleti szerződés 31. pontjának semmissége a felülvizsgálati eljárásban már nem vizsgálható. A feleknek a beruházás elszámolása kapcsán kötött megállapodása ennek megfelelően nem képezheti a jogvita tárgyát.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [31] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogsértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együtt alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteit [1/2016. (II. 15.) PK vélemény]. A régi Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt ok vagy okok keretei között bírálhatja felül.
- [32] A viszontkereset vonatkozásában előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a per tárgyát képező bérleti szerződés 31. pontjának semmisségét megállapító határozat hozatalát kérte. A régi Ptk. 239. § (1) bekezdését hívta fel és arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés egészének megállapítható az érvénytelensége. A felülvizsgálati kérelmében megjelölt e jogszabályhely megsértését a Kúria nem vizsgálhatta, mivel az elsőfokú eljárás során

előterjesztett viszontkereset nem a bérleti szerződés egésze, hanem csak az egyik szerződéses kikötés érvénytelenségének megállapítására irányult. A jogerős ítélet olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt, amely kérdésekkel a korábban eljáró bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhettek el. Fellebbezés hiányában a viszontkeresetet részben elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés a régi Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, felülvizsgálattal pedig a régi Pp. 271. § (1) bekezdés a) pontja szerint nem támadható. Felülvizsgálattal támadni a másodfokú bíróságnak a bérleti szerződés 31. pontja második és harmadik mondata elsőfokú ítéletben írt fordulata semmisségének megállapítását mellőző és a viszontkeresetet e részében elutasító döntését lehetett. Az alperes azonban e döntéssel összefüggésben semmilyen jogi érvelést nem adott elő. A felülvizsgálati kérelem ezért ebben a részében nem felelt meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében és a felhívott PK véleményben foglaltaknak, így nem volt érdemi felülbírálatra alkalmas.

- [33] A beszámítási kifogás elutasításával kapcsolatban a felülvizsgálati kérelemben az alperes egyedül a Ptk. 6:52. §-át hívta fel. A jogerős ítélet viszont azon alapult, hogy nem terjesztette elő megfelelően a beszámítási kifogását, ezért arról érdemben nem lehetett dönten, továbbá a felek a bérleti szerződés 22. pontjában kizárták a beszámítás lehetőségét. A felülvizsgálati kérelemben ezzel összefüggésben az alperes tartalmilag nem írt körül semmilyen anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértést, így a felülvizsgálati kérelme ebben a körben sem volt érdemben felülbírálható.
- [34] A rendkívüli perorvoslatát megalapozó, érdemben elbírálható jogszabálysértést az alperes abban határozta meg, hogy a felperes szolgáltatásának hiányában semmilyen ellenszolgáltatással nem tartozott, ennek ellenére a jogerős ítélet alapján lakbért és bizonyítatlan összegű használati díjat köteles fizetni. A Kúria a következők szerint egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az alperest kötelezni kellett a bérleti jogviszony fennállásának idejére a szerződésben kikötött bérleti díj, azt követően pedig a helyiség visszavételéig a használati díj megfizetésére.
- [35] A Lakás tv.-nek a 36. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérleti szerződésekre is alkalmazni rendelt 2. § (2) bekezdése értelmében a bérleti szerződés alapján a bérbeadó kötelezettsége, hogy a lakást a bérlő használatába adja, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért lakbért köteles fizetni. A Lakás tv. felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 12. §-a nem a bérlő szolgáltatási kötelezettségét, hanem annak mértékét és teljesítésének idejét határozza meg. A perbeli jogvita szempontjából azonban nem ezeknek volt jelentőségük. A Lakás tv.-nek a helyiségbérleti szerződésekre ugyancsak alkalmazandó 9. § (1)

bekezdése azt a rendelkezést tartalmazza, miszerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhat abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel; a megállapodásban a felmerülő költségek megfizetését és annak feltételeit is meg kell határozni. Az adott esetben a felperes eleget tett a bérleti szerződésen alapuló szolgáltatási kötelezettségének, ugyanis az alperes használatába adta a helyiséget. A felek megállapodása volt, hogy azt az alperes hozza rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba. Az alperes a perben nem bizonyított olyan megállapodást, amely a bérleményben végezni kívánt tevékenysége gyakorlásához szükséges feltételek megteremtésére vonatkozott. A felek a bérleti szerződésben nem kötötték ki, hogy az alperesnek a helyiségben tervezett tevékenységéhez - a földszinten és a galérián folytatandó vendéglátáshoz konyha, előkészítő és szociális helyiségek kialakítása a pincében - a felperes biztosítja a feltételeket, ilyen bérbeadási kötelezettséget sem a Lakás tv., sem a Ptk. nem tartalmaz. A Lakás tv. 7. § (2) bekezdése alapján a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezésének a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. E rendelkezés a Lakás tv. 36. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérletre is megfelelően alkalmazandó. A peres felek Lakás tv. 9. § (1) bekezdésének hatálya alá tartozó megállapodásának a 2013. szeptember 25-i állapotfelmérés során közösen feltárt hiányosságok pótlása volt a tárgya. A pince beázása a helyiség alperes általi használata során jelentkezett, ezért a felperes ennek kapcsán fennálló kötelezettségét a Lakás tv.-nek a bérbeadó szavatossági kötelezettségeit szabályozó rendelkezései alapján kellett megítélni.

- [36] A Lakás tv. helyiségbérletre is megfelelően alkalmazandó 8. § (2) bekezdése szerint a bérlő a bérlet fennállása alatt szavatol a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségekért. A Lakás tv. 8. § (3) bekezdése alapján az (1) és (2) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni. A Lakás tv. felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 10. § (1) bekezdés a) pontja azt tartalmazza, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, míg a 11. § meghatározza a bérlő által e kötelezettség megsértése esetén érvényesíthető jogokat. A beázás miatt az alperesnek arra volt joga, hogy felszólítsa a felperest a hiba kijavítására vagy elvégezhette helyette és költségére a munkát. A régi Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján a hibára hivatkozással a bérlemény egészének műszaki állapotát és a teljes ellenszolgáltatást alapul véve a helyiségbér mérséklését kérhette. Az alperes azonban a jogszabályok alapján őt megillető szavatossági igények érvényesítését nem vitte végig. A perben nem kívánt a felperes ellen szavatossági követelést

érvényesíteni. A bérleti szerződés alapján viszont terhelte őt a bérleti díj fizetésének kötelezettsége. A bérleti díjjal szembeni beszámítás lehetőségét pedig a bérleti szerződés 22. pontja kizárta. A felperes ezért alappal kérte kötelezni az alperest keresetében a bérleti díj megfizetésére.

[37] A kereset összepszerűségével kapcsolatosan az alperes kizárólag a fizetési meghagyás elleni ellentmondásában nyilatkozott, és mindössze annyit adott elő, hogy az összepszerűséget vitatja. A fellebbezésében azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, miért egyezik meg a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan bérlemény használati díjának mértéke a bérleti díjjal. Álláspontja szerint a használati díj összepszerűségét a felperesnek bizonyítania kellett volna, de a tényállás e körben feltáratlan maradt, ezért megalapozatlan az elsőfokú ítélet.

[38] A használati díjat illetően a Kúria arra mutat rá, hogy az alperesnek szerződéses kötelezettsége volt a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadása. A Lakás tv.-nek a helyiségbérletre is megfelelően alkalmazandó 20. § (1) bekezdése alapján a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A használati díj összegéről a peres felek szerződésükben ettől eltérően is megállapodhattak, mivel a Lakás tv. rendelkezései diszpozitívak. A használati díj összegére szakértői bizonyítást lefolytatni nem kellett, az a jogszabályól, illetőleg a szerződési okiratból megállapítható volt. A jogerős ítélet megalapozatlanságára ezért az alperes a felülvizsgálati kérelemben alaptalanul hivatkozott. A jogvita eldöntése szempontjából szükségtelen bizonyítás lefolytatása érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alappal nem kerülhetett sor. A Lakás tv. 20. §-a alapján fizetendő használati díj - az alperes álláspontjával ellentétben - nem a használat ellenszolgáltatása, hanem a bérlemény visszaadására vonatkozó szerződéses kötelezettség megtagadása mint szerződésszegés szankciója. A használati díj ellenében a felperesnek nincs semmilyen szolgáltatási kötelezettsége, így szavatosság sem terheli. Az alperes azzal, hogy a helyiséget a szerződés megszűnését követően is birtokában tartotta, a felperest tulajdonosi jogai gyakorlásában akadályozta.

[39] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálattal támadott részében nem sérti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett a felperes ügyvédi

képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg. Az alperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

[41] A felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

[42] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. február 17.

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