

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.591/2019/11.

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

Dr.

A felperes:

A felperes képviselője: Karácsony Dorina Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Karácsony Dorina (ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Papp Gábor Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Sztanó Judit (ügyvéd)

A per tárgya: helyiség kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
1.Gf.75.645/2018/11.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság
9.G.XV.40.011/2017/12.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 74.000 (hetvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes 2014. december 31. napjáig tartó határozott időre bérlője volt a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XV. kerület, szám alatt található helyiségnek (a továbbiakban: bérlemény). A szerződés 23. pontja tartalmazta, hogy a bérleti jogviszony határozatlan ideig tart, azt a felek csak a tulajdonos jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve a felmondást, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb eseteket. A 2008. november 21. napján létrejött bérleti szerződést a felek 2014. szeptember 19. napján a bérleti díj összegét illetően módosították (helyiségbérleti szerződés 3. pont).
- [2] A felperes 2015. június 25-én arról tájékoztatta az alperest, hogy a bérleti szerződése 2014. december 31-én megszűnt, ettől az időponttól használati díjat köteles fizetni. A felperes 2015. október 8. napján a bérlemény hasznosítására pályázati felhívást tett közzé. Ezen az alperes is részt vett, de 2015. október 27. napján B. H. szerezte meg a bérbevitel jogát.
- [3] Az alperes a bérleti szerződés lejártát követően a bérleményt nem hagyta el, azt nem adta a bérbeadó birtokába, ott változatlanul vendéglátóipari létesítményt (kocsma) üzemeltet.

- [4] 2016. január 28-án a pályázat nyertese és a felperes között helyiségbérleti szerződés jött létre, amelynek 1. pontja tartalmazta, hogy 2015. január 1. napja óta mint jogcím nélküli használó az alperes a helyiségrészt továbbra is használja azzal, hogy legkésőbb 2016. február 28. napjáig a bérbeadó képviselőjének jelenlétében azt a bérlő részére átadja. Az ideiglenes használatból fakadó használati díj, azaz 76.900 forint + 27% ÁFA/hó beszedésére a bérlő (I. G. Kft.) jogosult.
- [5] A pályázat nyertesének, az új bérlőnek az alperes a bérleményt nem adta át.
- [6] Az alperes a bérlemény használatával járó fizetési kötelezettségének eleget tett akként, hogy a felperes által a bérleti díjnak megfelelő összegben kiszámlázott használati díjat megfizette.
- [7] A felperes a használati díjat a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 25/2015. (VI. 01.) önkormányzati rendelete 11. §-a értelmében a bérleti díj duplájára emelte, így az alperes fizetési kötelezettsége 2017. július 1. napjától havi 195.326 forint.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a Budapest XV. kerület, szám alatti ingatlan kiürítésére, továbbá 2017. október 1. napjától a kiürítésig 195.326 forint/hó használati díj megfizetésére. Kereseti kérelmét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. § (2), 17. § (1) bekezdésére, 20. §-ára, 23. § (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9.§ (1) bekezdésére alapította.
- [9] A felperes álláspontja szerint a bérleti szerződés határozott idejű volt, az a meghatározott idő elteltével a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése alapján megszűnt. A pályázaton való részvétele is megerősíti, az alperes tisztában volt azzal, hogy bérleti jogviszonya megszűnt, hiszen épp erre tekintettel történt a pályázat kiírása. Nem bérleti díjról, hanem használati díjról állít ki számlát, és azt az önkormányzati rendelet 11. §-a alapján bocsátja ki. Hivatkozott arra, mivel B. H.1 a bérleményt nem vette birtokba, így őt a hasznosításból eredő jogok sem illetik meg. A bérleti szerződés kikötése alapján más helyzetben, az egyik helyiségre vonatkozó birtokba lépése esetén illethetnék meg ezek a jogok.
- [10] Az ellenkérelemre előadta, az alperes tudomására hozta, hogy a tulajdonos nem támogatja a szerződés meghosszabbítását, és a helyiségek vagyonkezelésbe vétele után nyilvános pályázatot hirdet a hasznosításra.
- [11] Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte, mert a felperes nem tett kísérletet a jogvita peren kívüli lezárására, így a keresetlevél nem felelt meg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 121/A. §-ában meghatározott feltételeknek. Erre tekintettel a régi Pp. 124. § (2) bekezdése és a 130. § (1) bekezdés i) pontja alapján a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani.
- [12] Érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint is a bérleti szerződés az 1988 óta szokásos üzleti gyakorlat szerinti öt éves meghosszabbításokkal 2014. december 31-én járt le. A hosszabbítás iránt kérelmet terjesztett elő, de a felperes e tárgyban nem intézkedett. Ennek ellenére továbbra is használta és használja a bérleményt, folyamatosan eleget tesz a fizetési kötelezettségének, a bérleti díjnak megfelelő összeget a felperes által kiállított számla alapján minden hónapban megfizeti. Sérrelmezte, hogy a hasznosítási pályázat nyertesévé B. H-t nyilvánították, holott ő is megfelelt a feltételeknek. Vitatta a pályázat érvényességét.
- [13] Álláspontja szerint azzal, hogy az önkormányzat 2015. január 1. napja óta, a felperes pedig ezt folytatva 2015. július 1. napja óta részére folyamatosan küldi a számlát a bérlemény használatának ellenértékéről, és annak kiürítését sem kezdeményezte, ráutaló magatartással egyetértését fejezte ki a bérleti szerződés meghosszabbítására: azaz a felek a bérleti szerződést meghosszabbították. Az érvényes bérleti jogviszony fennáll. Hivatkozott a 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 47. §

(3) bekezdés a) és c) pontjára, ezen belül is arra, hogy a helyiséget ugyanannak az érdekeltnek célszerű bérbe adni. A felperes ezen célszerűségi szempontot figyelmen kívül hagyva írásban nem erősítette meg a jogviszony meghosszabbítását. Hivatkozott a Ptk. 6:62. § [együttműködési és tájékoztatási kötelezettség] (1) bekezdésére, mivel a felperes nem úgy járt el, ahogy e körben elvárható lett volna. A bérleményben borozót működtet, a keresetnek történő helytadás esetén számottevő kára származna abból, ha azt elhagyni kényszerülne. Előadta, hogy a felperes ráutaló magatartással fenntartja a jogviszonyát, az általa használati díjnak minősített bérleti díjnak megfelelő összegről számlát állít ki, az abban meghatározott összeget átveszi. Hivatkozott a Ptk. 6:342. § utaló szabálya alapján a Ptk. 6:338. §-ára, ami szerint a határozott idejű bérleti szerződés határozatlan idejűvé vált. A helyiségbérleti szerződés 23. pontjára történő hivatkozás azért téves, mert az abban jelzett tulajdonosi jóváhagyásról nincs tudomása. A Lakás tv. 90/A. § (13) bekezdése értelmében jogcím nélküli használó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlő kijelölési vagy bérlő kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja. E definíció alapján nem tekinthető jogcím nélküli használónak, a bérleményt a felperes hozzájárulásával használja.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő tizenöt nap alatt a Budapest XV. kerület, szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan ingóságaitól is kiürítve hagyja el, és bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére. Kötelezte az alperest, hogy 2017. október 1. napjától az ingatlan kiürítéséig fizessen meg a felperesnek havi 195.326 forint használati díjat. Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 144.720 forint perköltséget.
- [15] Az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget a per megszüntetésére a közvetítői eljárás elmaradása okán. A régi Pp. 124. § (2) bekezdése és a 121/A. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a keresetlevél kötelező tartalmi eleme jogi képviselővel eljáró fél esetében annak okirati igazolása, hogy a jogvita peren kívüli elintézését megkísérelte, hiánya a régi Pp. 130. § (1) bekezdés i) pontja alkalmazását idézi elő. A régi Pp. 130. §-ának alkalmazására a per első tárgyalásának kitűzése után már nincs lehetőség. Az alperes által kifogásolt hiányosság - a közvetítői eljárás lefolytatására vonatkozó nyilatkozat hiánya - a per megszüntetésére (rég Pp. 157. § a) pont) nem ad alapot.
- [16] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére a Lakás tv. 36. § (1) bekezdése alapján a lakásbérletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Idézte a Lakás tv. 1. § (3), 2. § (5), 23. § (2) bekezdését. Megállapította, hogy a határozott idő lejártával a bérleti szerződés megszűnt. Ráutaló magatartás, azaz a bérleti díjnak megfelelő összeg havi rendszerességgel a bérbeadó által történő elfogadása nem eredményezi a bérleti szerződés létrejöttét, mivel annak alaki érvényességi kelléke a szerződés írásba foglalása. A helyiségbérleti jogviszony lejártát követően az alperes mint jogcím nélküli használó a Lakás tv. 20. §-a alapján használati díj megfizetésére köteles, ami a bérleti díj összegével egyezik meg. A felperes nem bérleti díjat, hanem használati díjat számlázott az alperesnek, minthogy az alperest már nem tekintette bérlőnek.
- [17] Az alperes vitatta a bérleményt érintő pályázat megfélelőségét, azonban a pályázat nem tárgya a pernek. A 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 47. § (3) bekezdés a) és c) pontja nem teremt a felperes számára kötelezettséget, a felperest nem kötelezi célszerűségi okból az alperes részére történő bérbeadásra, és a pályázat kiírásának sem képezte jogi akadályát.
- [18] Az alperes hivatkozott arra is, hogy a borozó bezárásával kár éri. A bérleti jogviszony megszűnésével azonban az alperes terhére jogsértés nem történt.
- [19] Az alperes szerint a helyiségbérleti szerződés 23. pontjára való felperesi hivatkozás azért téves, mert az abban jelzett tulajdonosi jóváhagyásról nincs tudomása. A szerződés ezen pontja azonban a

felperesi álláspontot erősíti meg, azt, hogy a határozott idő lejártával a szerződés megszűnik. Ez esetben a tulajdonos jóváhagyására nincs szükség, az a jogszabály erejénél fogva bekövetkezik.

- [20] Az alperes bérleti jogviszonya a határozott idő lejártával a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése, valamint a bérleti szerződésének 23. pontja alapján megszűnt. Ettől az időtől az alperes jogcím nélkül használja a bérleményt, ezért azt a Lakás tv. 17. § (1) bekezdése alapján köteles kiüríteni. A Lakás tv. 90/A. § (13) bekezdése szabályozza a jogcím nélküli használó fogalmát, e törvényi előírás értelmében az alperes jogcím nélküli használó, mivel a felperes hozzájárulásával nem rendelkezik. Az alperes e minőségére tekintettel a Lakás tv. 20. §-a értelmében használati díj fizetésére köteles. A használati díj emelése a jogszabály által megengedett mértékig a bérbeadó joga, ami arra szolgál, hogy az ingatlan kiürítését elősegítse. A felperes a jogszabály által lehetővé tett keretek között élt a használati díj emelésének lehetőségével.
- [21] A bérletet illetően a felperes és az alperes állt jogviszonyban, az alperes e jogviszony alapján köteles a teljesítésre. A felperes és az új bérlő szerződése nem tárgya a pernek, a másik bérleti szerződés alanyai közötti elszámolás alapját képezheti.
- [22] Az elsőfokú bíróság a felek által indítványozott tanúbizonyítást mint szükségtelent mellőzte.
- [23] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.
- [24] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg tizenöt nap alatt a felperesnek 74.419 forint másodfokú perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy - leletezés terhe mellett - nyolc nap alatt fizessen meg 70.300 forint kereseti illetéket.
- [25] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, az abból levont következtetéseivel és jogi indokolásával egyetértett.
- [26] A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel emelte ki, hogy a releváns tényállás körében nem volt jelentősége, hogy a bérleti jogviszony mióta állt fenn, csak annak, hogy azt a felek mely időpontig kötötték meg. Nem volt jelentősége annak sem, hogy az alperes a bérleti szerződés lejártát megelőzően hány ízben kérte a szerződés meghosszabbítását.
- [27] A felperes nem állt el használati díj iránti követelésétől, hanem minden tárgyaláson aktualizálta azt előadva, hogy ez az igénye mindaddig fennáll, amíg az alperes a bérleményt el nem hagyja. E kérdésben az elsőfokú bíróságnak külön rendelkeznie nem kellett, így indokait sem kellett kifejtenie.
- [28] Az a körülmény, hogy az alperes a bérleményt a bérleti szerződés megszűnése után nem hagyta el, a Lakás tv. 2. § (5) bekezdésére alapítva nem hathatott ki érdemben az elsőfokú bíróság döntésére. E jogszabályhely szerint a bérleti szerződés kizárólag írásban köthető meg, és ha ez nem történik meg, az alperes pusztán a használatra bérleti jogot nem alapíthat.
- [29] Helyesnek minősítette az elsőfokú bíróság állásfoglalását, hogy miután a felek egymással álltak jogviszonyban, az alperes a felek között hatályban volt szerződés alapján köteles a teljesítésre, ezért a felperes követelése jogszerű. A felperes és az új bérlő szerződése nem tárgya a pernek. Az önkormányzat tulajdonában álló bérleményt az alperes használja, ezért a tulajdonos nevében eljáró felperes már ez okból is jogosult az alperessel szemben használati díj iránti követelésre.
- [30] A felperes javára megítélt perköltséget a másodfokú bíróság nem tekintette eltúlzottnak. A felperes jogi képviselője valamennyi tárgyaláson megjelent és írásbeli nyilatkozatokat tett. Az elsőfokú bíróság a perköltség meghatározásánál nem a felemelt kereset, hanem az eredetileg előterjesztett kereseti követelés szerint számított pertárgy értékét vette alapul, és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerinti legalacsonyabb mértékű ügyvédi munkadíjat állapította meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [31] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint

- az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Pp. 221. § (2) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 328. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:342. §-a alapján alkalmazandó 6:338. § (1) bekezdését, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés első fordulatát jelölte meg.

- [32] A másodfokú ítélet indokolásában szerepelt, hogy a felek együttműködése 1988-ra nyúlik vissza, ennek a ténynek tehát a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége van. Az elmaradt használati díj tekintetében a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy ezen kérelmétől a felperes elállt, amit az elsőfokú bíróság elmulasztott a tényállásban rögzíteni. A fellebbezés ezen pontjára reflektáló másodfokú ítéleti megállapítás téves és iratellenes. A 7. számú jegyzőkönyvben a felperes úgy nyilatkozott, hogy hátralék iránti igényét nem tartja fenn. Hiányos és téves a tényállás, illetve az ítéleti indoklás, ha a régi Pp. 221. § (1) bekezdését megszegve abból nem derül ki, hogy min alapul az irányadó tényállás.
- [33] Az elsőfokú bíróságnak az alperes jogcím nélküli használókénti minősítését is kifogásolta, de erről a másodfokú bíróság nem foglalt állást, illetve nem egyértelmű módon tette. A felperes és B.H. közötti jogviszony tekintetében a bíróságok jogi álláspontját tévesnek tartotta. A használati díj beszedésére B.H. jogosult azon bérleti szerződés szerint, amire a felperes hivatkozott. Az aggályait mindkét bírói fórum azzal oszlatta el, hogy ez a jogviszony és szerződés nem tárgya a pernek. Ezt azért vitatta, mert ez utóbbi bérleti szerződéses rendelkezés B.H-t jogosítja, ami a régi Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján engedményezésnek tekintendő.
- [34] Jogszabálysértőnek tartotta azt a megállapítást, hogy a bérleti szerződés megszűnt. Ő ugyanis érvényes jogcímmel rendelkezett, és a felek közös akaratának megfelelően a meghosszabbított bérleti szerződés alapján jogosult a bérlemény használatára. A felperes ráutaló magatartással egyetértését fejezte ki a bérleti szerződés meghosszabbítására. A Lakás tv. 23. § (2) bekezdése nem alkalmazandó. A Lakás tv. 1. § (3) bekezdése folytán a Ptk. mint háttérszabály irányadó. A Ptk. 6:342. és 6:338. §-ából is az a következtetés vonható le, hogy a határozott idejű bérleti szerződés határozatlan idejű vált. Ezt a rendelkezést az eljáró bíróságok jogszerűtlenül hagyták figyelmen kívül.
- [35] Érelmezte az elsőfokú perköltség meghatározását, amit fellebbezésében is támadott. Állította, hogy a perre nem adott okot, különösen igaz ez a díjigény vonatkozásában előterjesztett kereseti kérelemre. A felperes nem kísérelte meg a jogvitát peren kívül rendezni. Az elsőfokú bíróság a tanúbizonyítási indítványoknak nem tett eleget, így ez sem szolgálhatott kellő indokál annak, hogy összesen négy tárgyalást tartott, amelyek hozzávetőleg 20 percet vettek igénybe. Bár szerinte a tanúbizonyítás indokolt lett volna, a bíróság nem tartotta szükségesnek. Az elsőfokú bíróság akár már az első tárgyaláson is érdemben elbírálhatta volna a keresetet. Ezen indokok, valamint a felperes keresete és felhívásra tett nyilatkozatainak rövid terjedelme miatt indokolt lett volna a munkadíj mérséklése. Erre történő hivatkozását jogszabálysértő módon nem vette figyelembe a másodfokú bíróság, így megsértette a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés első fordulatában írtakat. Az elsőfokú ítélet az ügyvédi munkadíj vonatkozásában a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára, valamint 4/A. §-ára hivatkozott. Az eredetileg előterjesztett kereset az ingatlan kiürítésére és használati díj fizetésére irányult, a régi Pp. 25. § (2) bekezdése alapján tehát a követelések értékeit össze kell adni, amelyek együttesen adják ki a pertárgyértéket. A kiürítés iránti kérelem esetében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés a) pontja, míg a használati díj iránti kérelem esetén a régi Pp. 24. § (2) bekezdése alkalmazásával a pertárgy értéke 350.000 forint + $(76.900 \times 1,27 \times 12) = 1.171.956$ forint, azaz mindösszesen 1.521.956 forint. Ilyen összeg mellett az IM rendelet felhívott rendelkezésével a munkadíj összege 76.098 forint + áfa lett volna.
- [36] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Az eljáró

bíróságok a tényállást helyesen állapították meg, a jogszabályoknak megfelelő döntést hoztak, az alperes által állított jogszabálysértések nem valósultak meg. A feleknek nem volt közös ügyleti akarata a szerződés meghosszabbítására. A határozott idejű szerződés lejárt a szerződést megszünteti. A szerződést csak írásban lehetett volna érvényesen módosítani. Csak új szerződéssel lehetett volna ismételt jogcímet szerezni a bérleményre. Nem megalapozott az az alperesi okfejtés, hogy a határozott idejű jogviszony lejártát követően a bérlő bérleményben maradása önmagában meghosszabbítaná a jogviszonyt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [37] 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.]. A felperes megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Pp. 221. § (2) bekezdését, a régi Ptk. 328. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:342. §-a alapján alkalmazandó 6:338 § (1) bekezdését, a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdését jelölte meg.
- [38] A felülvizsgálati kérelem a tényállás egy elemének a megállapítását hiányolta, azonban a tényállás megállapítására vonatkozó jogszabályi rendelkezést [rég Pp. 206. § (1) bekezdés] nem hívta fel, de a hiányolt körülmény az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem is volt releváns. A megállapított tényállás - megjelölt és indokolt jogszabálysértés hiányában - irányadónak tekintendő.
- [39] Megalapozatlan az alperes előadása, hogy a használati díj tárgyában az elsőfokú bíróság már fenn nem tartott keresetről döntött. A 2017. június 21. napján megtartott tárgyalásról felvett 7. sorszámú jegyzőkönyvben a felperes akként nyilatkozott, hogy „hátralék iránti igényét nem tartja fenn”, mert az alperesnek 2017. június 30. napjáig nincs tartozása. Emiatt 2017. július 1. napjától, vagyis a jövőre nézve kérte a 195.325 forint/hó használati díjban történő marasztalást. Ehhez képest az elsőfokú bíróság „hátralékban” az alperest nem marasztalta, hanem kizárólag a 2017. október 1. napjától (12. sorszámú jegyzőkönyv szerinti felperesi nyilatkozat) folyamatosan fizetendő használati díj megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú ítélet, de az azt helybenhagyó jogerős ítélet sem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen.
- [40] Mindkét ítélet részletesen tartalmazza, hogy a bíróságok a döntésüket milyen jogszabályi előírás alapulvételével milyen érvek mentén hozták meg, így ítéleteik a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelnek.
- [41] A felperes és B.H. közötti jogviszony nem volt a per tárgya, azt az eljáró bíróságoknak nem kellett értékelniük, ezt - helyesen - nem is tették. Maga az alperes sem állította, de főleg nem igazolta, hogy használati díjfizetési kötelezettségének B.H. felé tenne eleget. A pályázat nyertese a bérleményt - az alperes magatartása okán - nem tudta birtokba venni. A pályázat eredményeként megkötött, de a főtárgyat illetően teljesedésbe sem ment bérleti szerződésben foglaltakat nem lehet a régi Ptk. 328. § (1) bekezdése szerinti engedményezésnek tekinteni. Az alperes egyébként a per korábbi szakaszában a bérleti szerződés ezen rendelkezésének a felülvizsgálati kérelemben írt értelmezését nem adta elő, így azzal kapcsolatban a bíróságoknak nem kellett állást foglalniuk, az engedményezés szabályát tehát meg sem sérthették. A szerződés egyébként is csak a 2016. január 1. napjától 2016. február 28. napjáig terjedő időleges használat vonatkozásában tartalmazott olyan kitételt, hogy az arra az időszakra vonatkozó használati díj illetné meg az új bérlőt (szerződés 1. pont második bekezdés). A felperes erre az időszakra igényt nem érvényesített.
- [42] Nem megalapozott az alperesnek a bérleti szerződés határozott idejének lejártát követő határozatlan

idejűvé alakulására vonatkozó álláspontja. A felek jogviszonyára a létrejött idejére tekintettel a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, ezért a felülvizsgálati kérelemben felhívott Ptk. rendelkezések nem irányadóak, azokat tehát a jogerős ítélet nem is sérthette. A helyiségbérletre azonban a régi Ptk. is csak mint általános szabály, a Lakás tv. speciális rendelkezései után alkalmazandó. A Lakás tv. 36. § (1) bekezdése és 37. § (1) bekezdése folytán a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni, a helyiség visszaadásával kapcsolatban pedig a felek megállapodása irányadó. Erre tekintettel a perbeli bérleti szerződés a Lakás tv. 23. § (2) bekezdése szerint a határozott idő elteltével megszűnt. Az a körülmény, hogy az alperes a szerződés megszűnése ellenére a bérleményt a felperesnek nem szolgáltatva vissza, vagyis a szerződésben foglaltakat megsértette, számára jogot nem keletkeztet. A Lakás tv. mint speciális jogszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a határozott idő utáni használat tiltakozás hiányában a szerződés határozatlan idejűvé alakulását eredményezné. A felperes 2015. június 25-i tájékoztató leveléből pedig egyértelműen kitűnik, hogy a bérleti szerződés módosítására a felperesnek nem volt szerződési akarata.

- [43] A határozott idő lejártával tehát a helyiségbérleti szerződés megszűnt, a bérleményt az alperes - ahogy a jogerős ítélet helyesen megállapította - jogcím nélkül használja. Köteles ezért azt a felperesnek visszaadni [Lakás tv. 17. § (1) bekezdés], és ennek megtörténteig használati díjat fizetni (Lakás tv. 20. §).
- [44] Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) illetve (5) bekezdésének megfelelően határozta meg a felperes javára járó ügyvédi munkadíj összegét. E körben a Kúria utal arra, hogy az ingatlan kiürítése tárgyában a pertárgy érték megállapításának alapjául a régi Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja az irányadó. A munkadíj megállapításánál a mérséklés alkalmazása [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés] a bíróság mérlegelési körébe tartozik, még az alkalmazás mellőzése sem valósít meg jogszabálysértést. A másodfokú bíróság kellően megindokolta, hogy miért fogadta el az elsőfokú bíróság által meghatározott perköltség összegét, az milyen indokok miatt nem volt eltúlzott. A perre okot adó alperes nem hivatkozott olyan jogszabálysértésre, amire tekintettel további mérséklésre lett volna lehetőség.

Záró rész

- [45] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria - tárgyaláson kívül meghozott határozatával - hatályában fenntartotta [rég. Pp. 275. § (3) bekezdés].
- [46] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén alapult.
- [47] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

, 2020. április 6.

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