

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.IX.20.144/2019/9.

A tanács tagjai: Dr. Madarász Anna a tanács elnöke, Dr. Parlagi Máttyás előadó bíró,
Dr. Bajnok István bíró

A felperes:

A felperes képviselője: ügyintéző: Dr. Karafiát Katalin ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: ügyintéző: Dr. Strasser Tibor ügyvéd)

A per tárgya: helyiség kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 1.Gf.75.309/2018/16.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 8.G.300.612/2017/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 72.365 (hetvenkétezer-háromszázhatvanöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes üzemelteti a (a továbbiakban: vásárcsarnok). A felperes jogelődje és az alperes jogelődje 1996. január 15. napján bérleti és szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: bérleti szerződés) kötöttek a vásárcsarnok 2. sz. üzlethelyiségére (a továbbiakban: bérlemény) határozatlan időre. A szerződés 2.2. pontjában a bérlő tudomásul vette, hogy 1994. május 2-án megkezdődött a vásárcsarnok teljes felújítása. A 2.2.3. pont szerint a rekonstrukció utáni szolgáltatások ellenértékeként a bérlő kötelezettséget vállalt 1.359.000 forint fejlesztési hozzájárulás megfizetésére a bérbeadó részére. A 4.2. pont szerint a bérlő a fejlesztési hozzájárulás megfizetésével nem szerez tulajdonjogot a bérleményen, de a bérleti jogot másra átruházhatja. A bérleti jog elidegenítése esetén a

bérbeadónak elővásárlási joga van. A bérbeadó az új bérlővel változatlan feltételek mellett köti meg a bérleti szerződést.

- [2] A szerződés 5. pontja szabályozta a felmondást. Az 5.1. pont tételesen felsorolta azokat a bérlőnek felróható rendkívüli okokat, amelyek alapján a bérbeadó a szerződést 30 napos határidővel felmondhatja. Ha erre a birokbaadástól számított 4 éven belül kerül sor, akkor a bérlőnek visszajár a fejlesztési hozzájárulás 50%-a, ezt követően a 25%-a. Az 5.2. pont szerint a bérlő a szerződést három hónapos határidővel indoklás nélkül is felmondhatja, ebben az esetben a fejlesztési hozzájárulás 10 évre számított arányos része az infláció mértékének figyelembevételével visszajár. A szerződés nem szabályozta a bérbeadó rendes felmondási jogát. A 8.3. pont szerint a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni. A szerződést a felek több alkalommal módosították, amelyek azonban nem érintették annak idézett rendelkezéseit.
- [3] A felperes a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 43. § (1) bekezdése alapján egy éves felmondási idővel felmondta 2011. november 28. napján, és felszólította az alperest a bérlemény átadására. Az alperes a felmondást 2011. december 1. napján átvette, azonban az abban foglaltaknak nem tett eleget.

A kereset és az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében kérte az alperes kötelezését a bérlemény kiürítésére. Indokolása szerint a bérleti szerződést a felmondás megszüntette, ezért az alperes 2012. december 1. napjától jogcím nélkül használja a bérleményt.
- [5] Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Indokolása szerint a bérleti szerződés alapján rendes felmondással kizárólag a bérlő mondhatja fel a szerződést, a felek ez irányú kikötésének hiányában a bérbeadó nem élhet a Lakás tv. 43. § (1) bekezdése szerinti felmondás lehetőségével. Az alperes a vásárcsarnok felújításához jelentős összegű fejlesztési hozzájárulást biztosított, ennek fejében pedig - bár nem szerzett tulajdonjogot a bérleményen - lehetővé vált számára a bérleti jog átruházása, megillette a bérlőkijelölési jog mint vagyoni értékű jog. A felperes a fejlesztési hozzájárulás fejében korlátozta a felmondási jogot a rendkívüli felmondás eseteire. A felperes nem volt jogosult rendes felmondásra, így az alperes nem jogcím nélküli használója a bérleménynek.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a bérleményt kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

- [7] Indokolása szerint a szerződés 5. pontja csak a rendkívüli felmondás eseteit rögzíti, ugyanakkor a 8.3. pont szerint a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni. Önmagában abból a körülményből, hogy a szerződés taxative felsorolja a rendkívüli felmondás eseteit, nem következik, hogy a felperes a rendes felmondás jogáról lemondott volna. A szerződés ezen rendelkezéseit nem lehet kiterjesztően értelmezni. A joglemondásnak kifejezettnek kell lennie, így azt a szerződésbe kifejezetten bele kellett volna foglalni. Ennek hiányában a felperest megilleti a rendes felmondás joga, így az alperes 2012. december 1. napjától jogcím nélkül használja a bérleményt.
- [8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [9] Indokolása szerint - a tényállásnak a szerződés egyes pontjaival történő kiegészítését meghaladóan - az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helyes az abból levont jogi következtetésen alapuló érdemi döntése. A bérbeadót a Lakás tv. 43. § (1) bekezdése alapján megillető rendes felmondás lehetőségét a felek nem zárták ki azzal, hogy csak a rendkívüli felmondás okait sorolták fel, még abban az esetben sem, ha a rendkívüli felmondás nem azonnali hatályú, hanem a felek harminc napos felmondási idő alkalmazását írták elő. A BH 2014.108. számú döntésben kifejtettek szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdésére figyelemmel a felek a határozatlan idejű bérleti szerződésben nem zárhatják ki a rendes felmondás jogát, mert az ilyen megállapodás jogszabályba ütközne. A régi Ptk. 423. §-a alapján a bérlet csupán időleges használatba adást jelent, ezért a bérleti szerződés nem biztosíthat a bérlő számára állandó használatot. A fejlesztési hozzájárulás ellentételezése a bérleti jog átadásának a lehetősége és a bérlő kiválasztásának a joga volt, ami az alperest a felmondásig megillette.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 207. §-át, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-át és a 221. §-át.
- [11] Indokolása szerint a jogerős ítélet nem a szerződés egészét vette figyelembe, és nem tekintette ügydöntőnek a régi Ptk. 207. §-ában írtakat. A szerződés helyes értelmezése szerint a felek tartalmilag kizárták a rendes felmondás lehetőségét. A szerződés 4.2. pontját és az 5. pontot együttesen kell vizsgálni. Az 5.1. pont tételesen felsorolta, hogy a bérbeadónak milyen esetben lehetséges a szerződést felmondania harminc napos határidővel. A felek a

bérbeadónak ezt az egyetlen rendes felmondási lehetőséget biztosították. Mivel a felmondás ebben az esetben nem azonnali hatályú, így az nem tekinthető rendkívüli felmondásnak.

- [12] A szerződés 4.2. pontja olyan vagyoni jogot biztosított az alperesnek a jelentős összegű fejlesztési hozzájárulás fejében, hogy a bérleti joggal kapcsolatos rendelkezés a bérlőé lett, mert átruházhatta a bérleti jogot. Ez nem minősül örökbérletnek, hiszen a bérbeadót a bérleti jog elidegenítése esetén előjog illeti meg. A fejlesztési hozzájárulás összege olyan jelentős volt, hogy az a bérlő számára tulajdoni illetőséget is jelenthetett volna. A bérbeadó ezt kívánta elkerülni, ezért ennek a lehetőségét kizárta, de a bérlőt ennek fejében illette meg a bérleti jog átruházásának a joga.
- [13] A szerződés értelmezéséhez nem volt szükség bizonyításra, az alperes a kihallgatott tanúk vallomásával csak azt kívánta alátámasztani, hogy a szerződést csak egyféleképpen lehetett értelmezni. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdésével a jogerős ítélet egyáltalán nem foglalkozott. Nem azt kellett volna vizsgálni, hogy a bérbeadót a Lakás tv. 43. § (1) bekezdése alapján megillető rendes felmondás lehetőségét a felek a szerződésben külön nem zárták ki, hanem azt, hogy az alperes a szerződést nem értelmezhetette másképpen, minthogy a szerződést csak az abban írt okok esetén lehet felmondani.
- [14] A jogerős ítélet jogszabálysértő, mert nem vette figyelembe a régi Ptk. 207. §-ában írtakat, és a bíróságok indokolási kötelezettségüknek sem tettek eleget, mert az ítéletek nem említik meg, hogy ezen jogszabályhely miért alkalmazhatatlan a jelen esetben, így sértik a régi Pp. 206. §-át és a 221. §-át is.
- [15] Az adott tényállásra nem alkalmazható a BH 2014.108. számú döntésben írt álláspont. Jelen esetben a felek egyező akarattal tértek el a rendes felmondás lehetőségétől, ezt az eltérést jogszabály nem tiltja, és ennek oka a jelentős összegű fejlesztési hozzájárulás volt. A felek között olyan vegyes szerződés jött létre, amelyben a tulajdonos jelentős összeg fejében szabad akaratából tért el a bérleti jogviszonyok szokásos szabályozásától. A szerződés helyes értelmezése esetén a bérleti jog nem szüntethető meg rendes felmondással.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását. Indokolása szerint a jogerős ítélet helyesen állapította meg a tényállást, és abból helyes jogi következtetést vont le. A bérleti szerződésben felsorolt felmondási okok nem zárhatják ki a bérbeadót a Lakás tv. alapján megillető rendes felmondási jogot. A BH 2014.108. számú döntésben írtak szerint a mai magyar jogrendszer nem ismeri az örökbérletet. A tulajdonos a rendelkezési jogáról érvényesen nem mondhat le, hiszen a bérlet mindig csak időleges használatba adást jelenthet. Nem lehetséges ezért az, hogy a szerződést csak a bérlő tudja a nyilatkozatával vagy a szerződésszegésével megszüntetni. A bérleti

szerződés 5.1. pontjában meghatározott felmondási okok rendkívüli felmondásnak minősülnek annak ellenére, hogy ezekben az esetekben a felmondás nem azonnali hatályú. Önmagában abból a körülményből, hogy a felek a szerződésükben taxative felsorolták a rendkívüli felmondás lehetséges okait, nem következik az, hogy a bérbeadó lemondott volna a rendes felmondás lehetőségéről.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel vizsgálhatja felül.
- [18] A felülvizsgálati kérelem szerint a bíróság nem teljesítette indokolási kötelezettségét, mert a jogerős ítélet nem tartalmazza, hogy a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése miért alkalmazhatatlan a jelen esetben.
- [19] A jogerős ítélet nem alkalmazhatatlannak tartotta a szerződési nyilatkozat értelmezésére vonatkozó törvényi rendelkezést, hanem a szerződés értelmezésével jutott arra a döntésre, hogy a felek nem zárták ki a bérbeadót a Lakás tv. 43. § (1) bekezdése alapján megillető rendes felmondás lehetőségét. A jogerős ítéletből a bíróság döntésének az indokai maradéktalanul megállapíthatóak, csak érdemben eltérnek az alperes álláspontjától, amely a jogerős ítélet anyagi jognak való megfelelése körében vizsgálható. Erre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdését.
- [20] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 206. §-át, mert nem vette figyelembe a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtakat.
- [21] A régi Pp. 206. §-a a bizonyítás eredményének a mérlegelését szabályozza. A régi Pp. 206. § (1) és (2) bekezdése a tényállás bíróság általi megállapítására, és ennek körében a felek előadásának, a bizonyítékoknak, valamint a fél és képviselője mulasztásának vagy nyilatkozatának az értékelésére vonatkozik. A régi Pp. 206. § (3) bekezdése a követelés összegének meghatározását szabályozza, amelynek nincs jelentősége a jelen ügyben.
- [22] A felülvizsgálati kérelem - tartalma szerint - nem a tényállás megállapítását támadja, hanem azt, hogy a jogerős ítélet a szerződési nyilatkozatok értelmezése eredményeként az alperestől eltérő következtetésre jutott. A szerződés értelmezése nem a tényállás része, nem ténykérdés, hanem a szerződési nyilatkozatokból és a megállapított tényekből levont jogi következtetés, így anyagi jogi jogkérdés. Az alperes felülvizsgálati kérelme így ténylegesen nem a tényállás megállapítását támadja, hanem a tényekből levont anyagi jogi következtetést, amely a jogerős ítélet anyagi jognak való

megfelelősége körében vizsgálható. Erre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a régi Pp. 206. §-át.

- [23] A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet azért sérti a régi Ptk. 207. § (1) bekezdését, mert a szerződést az alperes nem értelmezhetette másképp, minthogy a bérbeadó rendes felmondási lehetőségét a felek kizárták azzal, hogy a bérleti szerződést csak az abban meghatározott okokból lehet felmondani.
- [24] A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. 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 régi Ptk.-nak a bérleti szerződés megkötése idején hatályos 207. § (2) bekezdése szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. E jogszabályi rendelkezések alapján a szerződést keletkeztető szerződési nyilatkozatok értelmezése körében nem elegendő nyelvtani értelmezést alkalmazni, a szavak általánosan elfogadott jelentése mellett a nyilatkozó feltehető akaratát és az eset körülményeit is figyelembe kell venni. Ezek alapján kell megvizsgálni, hogy a másik félnek hogyan kellett értenie a szerződési nyilatkozatot. Az értelmezés korlátját jelenti, hogy a joglemondó nyilatkozatot nem lehet kiterjesztően értelmezni.
- [25] A szerződés 5. pontja tartalmazza a felmondás szabályait. Ezen belül az 5.1. pont azokat a rendkívüli okokat sorolja fel, amelyek esetén a bérbeadó a szerződést 30 napos határidővel felmondhatja. A felmondás időpontjától függően kell a bérbeadónak visszafizetnie a fejlesztési hozzájárulás meghatározott mértékét. Az 5.2. pont a bérlő három hónapos indokolás nélküli felmondási jogát szabályozza, meghatározva, hogy ebben az esetben a fejlesztési hozzájárulás milyen mértéke jár vissza.
- [26] Az eset körülményei alapján a felmondás szerződéses szabályozása szoros összefüggésben van az alperes által megfizetett fejlesztési hozzájárulással, a bérleti szerződés 5. pontja erre figyelemmel tartalmaz a felmondásra vonatkozó rendelkezéseket. Ezeket meghaladóan azonban a bérleti szerződés a felmondásra nem tartalmaz speciális szabályokat, így alkalmazni kell a jogviszonyra irányadó jogszabályi rendelkezéseket. A Lakás tv. 43. § (1) bekezdése a helyiségbérlet körében szabályozza a bérbeadót megillető rendes felmondási jogot. A szabályozás célja rendes felmondási jog biztosítása a bérbeadó számára. A bérleti szerződés nem tartalmaz e törvény által biztosított jogról lemondó nyilatkozatot. A régi Ptk. 207. § (2) bekezdése a szerződési nyilatkozat értelmezésének olyan korlátját jelenti, amely alapján a fejlesztési hozzájárulásra tekintettel szabályozott felmondási jogra vonatkozó speciális rendelkezésekből nem lehet arra következtetni, hogy a bérbeadó lemondott az őt törvény alapján megillető rendes felmondási jogról.

A jogerős ítélet így a szerződési nyilatkozatokra vonatkozó törvényi szabályokkal összhangban értelmezte a bérleti szerződést.

- [27] Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [28] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperes képviselőjével felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.
- [29] Az alperes átutalással megfizetett 279.200 (kétszázhetvenkilencezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárási illetéke 227.922 (kétszázhuszonhétézer-kilencszázhuszonkettő) forint, így az alperes a szabályszerű illetéknél többet fizetett meg. Az alperes ezért 51.278 (ötvenegyezer-kétszázhetvennyolc) forint megfizetett illeték visszatérítését kérheti az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.
- [30] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése alapján.
- [31] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

, 2020. május 14.

. Madarász Anna s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k.
előadó bíró, Dr. Bajnok István s.k. bíró