



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.206/2021/5.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

A felperes: Felperes

A felperes képviselője: ügyintéző: dr. Jaczkovics László Gábor ügyvéd)

Az alperes: Alperes

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

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

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.632.512/2021/5.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság 1.P.XII.21.145/2020/11.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes bérlőként 1982. április 21-én határozatlan idejű lakásbérleti szerződést kötött a felperes jogelődjével a perbeli lakásra. Az alperes díjfizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a bíróság jogerős ítélettel kötelezte 1.528.400 forint és 1.347.890 forint, valamint 287.020 forint perköltség megfizetésére. Az alperes a jogerős ítélet szerinti fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

[2] A felperes mint megbízó és a felperesi jogi képviselő mint megbízott 2011. december 30-án határozatlan időre megbízási szerződést kötöttek. E szerint a megbízott kötelezettsége a megbízó tulajdonában álló lakások bérleti szerződéseivel kapcsolatban felszólítások küldése, és a megbízót illető felmondási jog gyakorlása, valamint a megbízó képviselte az ezekkel összefüggésben indított peres és nemperes eljárásokban (2.1.7.).

[3] A felperes jogi képviselője 2019. november 15-én felszólítást küldött az alperesnek 4.083.404 forint bérleti díj és késedelmi kamat megfizetésére. Teljesítés hiányában 2019. december 17-én a lakásbérleti szerződést 2020. január 31-ére felmondta. Felszólította az alperest a lakás kiürítésére és birtokba adására, de az alperes ezt nem teljesítette.

A kereset és az alperes védekezése

[4] A felperes a lakás kiürített állapotban történő birtokba adására kérte kötelezni az alperest.

[5] Indokolása szerint a lakásbérleti szerződés felmondása miatt az alperes jogalap nélküli birtokosként köteles a lakás kiadására.

[6] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[7] Indokolása szerint a felperes és a felperesi jogi képviselő közötti általános meghatalmazás legkésőbb 2019. március 15-én hatályát veszítette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 52. §-a alapján, így a jogi képviselő nem volt jogosult a felszólításra és a felmondásra. A felszólításban szereplő összeg és jogcím nem valós, ezért a felmondás érvénytelen. Amíg a felperesi jogelőd és közte a lakbér mérséklése és visszatérítése iránt folyamatban lévő, félbeszakadt eljárásban a bíróság nem határozza meg a bérleti díj összegét, addig nem gyakorolható a lakbér meg nem fizetésén alapuló felmondási jog.

Az első- és a másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest a lakás kiürített állapotban történő birtokba adására.

[9] Indokolása szerint a megbízási szerződésre a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ehhez kapcsolódó bírói gyakorlat alapján a megbízási szerződés a meghatalmazást is magában foglalja (BH1995. 571.), amit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 6:274. §-a is tartalmaz. Mivel a megbízási szerződés a 2.1.7. pont alapján magában foglalja a meghatalmazást, így igazolja a felperesi jogi képviselő képviseleti jogosultságát a felszólítás és a felmondás gyakorlása körében is.

[10] A felmondást nem teszi jogszerűtlenné, ha a felszólításban nem a tartozás tényleges összege szerepelt. Az alperes nyilatkozatait úgy értékelte, hogy tartozása fennállását nem, hanem csak annak összecszerúságát vitatta. Az összecszerúságban való eltérés nem eredményezi a felmondás érvénytelenségét, mert akár egy havi bérleti díjtartozás is megalapozhatja a jogviszony megszüntetését. Az alperes rendkívül nagy összegű tartozást halmozott fel, amit a jogerős ítélet ellenére sem fizetett meg. A felszólítás a tartalmi követelményeknek maradéktalanul megfelelt, a tartozást a csatolt egyenlegkimutatás igazolta. A követelés jogcímét a felszólítás és a felmondás is egyértelműen tartalmazta. A közel harminc éve félbeszakadt eljárásra történő hivatkozást a joggal való visszaélés általános tilalmába ütköző magatartásnak értékelte.

[11] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

[12] Indokolása szerint az alperesnek a megbízási szerződés részleges érvénytelenségére vonatkozó hivatkozását figyelmen kívül hagyta a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi

CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 373. § (3) bekezdése alapján. Ugyanebből az okból érdemben nem vizsgálta a megbízási keretszerződés és a meghatalmazás kapcsolatára, valamint a felmondási jogkör átruházására vonatkozó alperesi hivatkozásokat sem.

[13] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a megbízási szerződés a 2.1.7. pont alapján magában foglalja a felperesi jogi képviselő részére adott általános meghatalmazást a felszólítás és a felmondás gyakorlása körében. Alaposnak ítélte ugyanakkor az alperesnek azt az érvelését, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt adott határozatlan időre szóló általános meghatalmazás 2019. március 15-én hatályát veszítette a Ptké. 52. §-a szerint. A hatálytalan meghatalmazással eljáró jogi képviselő által megtett jognyilatkozatok – a felszólítás és a felmondás – nem voltak alkalmasak arra, hogy azok a felperes által tett jognyilatkozatnak minősüljenek a régi Ptk. 219. §-a alapján. A felmondás ezért nem szüntette meg a lakásbérleti jogviszonyt, így a másodfokú bíróság a keresetet elutasította.

[14] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak a félbeszakadt eljárással kapcsolatos megállapításával, ugyanakkor a felszólítás és a felmondás tartalmi megfelelőségét a fentiek miatt már nem kellett vizsgálni. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélet szerinti tartozást az alperes alappal már nem vitathatja, a félbeszakadt eljárás irreleváns. A korábbi jogerős ítélet szerinti követelésbe csak közokiratba foglalt pénztartozás számítható be.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 200. § (1) bekezdését, a 219. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését és a 222. §-át, a Ptké. 50. §-át és az 52. §-át, valamint a Ptk. 6:15. § (1) bekezdését, a 6:16. §-át, a 6:59. § (2) bekezdését és a 6:274. §-át.

[16] Indokolása szerint a megbízási szerződés a mai napig hatályban van, az alapján a felek folyamatosan teljesítenek. A BH1995. 571. számú határozat alapján a megbízási szerződés magában foglalja a meghatalmazást akkor, ha annak teljesítéséhez jognyilatkozat tétele is szükséges, amit a Ptk. 6:274. §-a is szabályoz. A megbízási szerződést a régi Ptk. hatálya alatt kötötték, azt nem helyezték a Ptk. hatálya alá, így arra a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptké. törvényjavaslatának indokolása szerint az általános meghatalmazás tartama korlátozásának célja a visszaélések megakadályozása volt. A másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a meghatalmazás és a megbízási célja, rendeltetése és szabályozása nem azonos. A meghatalmazás egyoldalú jognyilatkozat, míg a megbízási szerződés létrejöttéhez a szerződő felek együttes jognyilatkozata szükséges. A Ptké. 52. §-ának szabályozásával a jogalkotónak nem az volt a célja, hogy a felek által a megbízási szerződéssel alapított képviseleti jogot korlátozza, a feleket a határozatlan időre kötött és folyamatosan teljesített megbízási szerződés öt évenkénti módosítására vagy külön meghatalmazások kiállítására kényszerítse. Ha az egyoldalú jognyilatkozattal alapított általános meghatalmazásra vonatkozó Ptk. előírásokat alkalmazni kellene a régi Ptk. hatálya alá tartozó megbízási szerződésre is, úgy a felek közötti jogviszonyra egyszerre két, azonos szintű és tárgyú jogszabályt kellene alkalmazni, amely sértené a szerzett jogok védelmét, valamint a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság, továbbá a normavilágosság követelményét. Ebben az esetben a régi Ptk. hatálya alá tartozó megbízási szerződésben rögzített képviseleti jogot alapító rendelkezéseket minden öt évben meg kellene újítani, ami minden alkalommal külön jognyilatkozatot követelne meg. A felek szándéka az volt, hogy a megbízási szerződést határozatlan időre kössék meg, így a jogerős ítélet szerinti értelmezés a szerződési szabadságot is sérti. A Ptké. 50. §-ához fűzött indokolás alapján a szerződéses jogviszonyokba a jogalkotó nem kívánt olyan mértékben beavatkozni, mint a többi kötelelem esetén. A megbízási a felek belső jogviszonyát rendezi, míg a meghatalmazás kifelé szóló

egyoldalú jognyilatkozat. Ha a képviselő visszaél a képviseleti joggal, akkor a képviselt felmondhatja a megbízási szerződést, illetve a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazását kérheti, ami garantálja, hogy ne történjen visszaélés. Ezért nem indokolt a Ptké. 52. §-ának a jelen esetre történő alkalmazása. A Ptk. 6:274. §-ának a szabályozását pont az indokolta, hogy elkerülhető legyen a megbízási szerződés mellett külön meghatalmazás készítése. Ha a jelen ügyben alkalmazni kellene a Ptké. 52. §-át, akkor értelmét vesztené a határozatlan időre szóló megbízási szerződés.

[17] Ha mégis bekövetkezett az általános meghatalmazás hatályvesztése, úgy arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság nem értékelte a fellebbezési ellenkérelemhez csatolt azon nyilatkozatot, amelyben a fél a jogi képviselő részére utasítást adott a kiürítési eljárás megindítására. Az álképviselő cselekménye jóváhagyható kifejezett nyilatkozattal és ráutaló magatartással is. Fellebbezési ellenkérelméhez csatolta a megbízó utasítását, amellyel jóváhagyta a jogi képviselő eljárását, a jogerős ítélet mégsem tartalmaz ezzel kapcsolatos érvelést. Ha az ügyben alkalmazandó a Ptké. 52. §-a, úgy a fél ráutaló magatartással jóváhagyta a jogi képviselő eljárását, ezért a felmondás alkalmas volt joghatás kiváltására.

[18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem visszautasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[19] Indokolása szerint a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazza a Pp. 413. § (1) bekezdés *b)* pontjában írtakat, mert a felperes konkrét jogszabálysértést nem jelölt meg, csak felsorolt több anyagi jogszabályhelyet. A jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok egyikét sem, azokat a másodfokú bíróság helyesen alkalmazta. A megbízási szerződés ugyanis nem egy új, önálló képviseletet keletkeztető jogcím, hanem meghatalmazást foglal magában. A felperes korábban álképviseletre nem hivatkozott, a fellebbezési ellenkérelemhez csatolt okiratot is figyelmen kívül kellett hagyni. A felülvizsgálati kérelem így olyan jogra vonatkozik, ami nem volt tárgya sem az első-, sem a másodfokú eljárásnak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem tartalmazza a Pp. 413. § (1) bekezdés *b)* pontjában írtakat, ezért azt a Kúria érdemben bírálta el.

[21] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[22] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. 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 jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a

törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[23] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhely megjelölését és a jogszabálysértés körülírását is.

[24] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet tartalmi hiányosságát állította. Ezzel összefüggésben azonban megsértett eljárási jogszabályhelyet nem jelölt meg, így a Kúria ezt a hivatkozást figyelmen kívül hagyta.

[25] A felperes felülvizsgálati kérelme III/2/B. pontjában az álképviselő eljárásának utólagos jóváhagyására hivatkozott a régi Ptk. 221. § (1) bekezdésének a megsértése körében. A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.). A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ahhoz csatolt megbízói utasításra azzal összefüggésben hivatkozott, hogy az alperes képviseleti jog vitatásával kapcsolatos érvelése sérti az elvárható magatartás elvét (II/1/5.), valamint a felmondással és a perindítással kapcsolatos döntést a felperes hozta meg, nem a jogi képviselő (II/2/8. és 9.). A felperes álképviseletet és azzal kapcsolatos utólagos jóváhagyást korábban nem állított, a régi Ptk. 221. § (1) bekezdésére nem hivatkozott. Mindezekre figyelemmel ezt érdemben a Kúria sem vizsgálhatta.

[26] A felperes a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, adott esetben a képviseleti jog a megbízási szerződésen alapul, ami miatt a képviseleti joggal visszaélés veszélye nem áll fenn, ezért a Ptké. 52. §-át nem kell alkalmazni.

[27] A régi Ptk. szabályozásán alapuló ítélkezési gyakorlat is megkülönböztette egymástól a szerződő felek belső jogviszonyát kétoldalú jognyilatkozattal létrehozó megbízást, és a külső jogviszonyban érvényesülő, képviseleti jogot létesítő egyoldalú jognyilatkozatot, a meghatalmazást. E megkülönböztetés mellett mondta ki azt, hogy ha a megbízás teljesítéséhez jognyilatkozat tétele is hozzátartozik, úgy más rendelkezés hiányában a megbízás a meghatalmazást is magában foglalja (BH1995. 571.). Ebből következően a megbízási szerződés önmagában nem létesít képviseleti jogot, az csak a megbízó és a megbízott egymással szembeni jogait és kötelezettségeit tartalmazza. Ha azonban a megbízás teljesítéséhez jognyilatkozat megtétele szükséges, a gyakorlat úgy tekintette, hogy a felek megbízási szerződésben rögzített megállapodása – tartalma szerint – egy másik jogügyletet, egy meghatalmazást is magában foglal, és a külső jogviszonyokban ez keletkeztet képviseleti jogot (rég Ptk. 222. §). Ez esetben az egy okiratban rögzített, de két egymástól függetlenül kezelendő jogügylet együttesen fedi le a belső és a külső jogviszonyokat. A felek tehát dönthetnek úgy, hogy külön kötnek megbízási szerződést és tesznek meghatalmazásra vonatkozó jognyilatkozatot, de ezek egybefoglalása sem jelenti a két jogügylet azonosságát. A meghatalmazás és a megbízás különbségét a Ptk. szabályozása még hangsúlyosabbá teszi: az alakszerűség követelmények szempontjából is élesen megkülönbözteti egymástól a

kizárólag a belső jogviszonyt szabályozó megbízást és a külső jogviszonyban érvényesülő meghatalmazást (a Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslat 622. oldal 6. pont).

[28] A jelen ügyben a 2011. december 30-i megbízási szerződésre a Ptké. 50. §-a alapján a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A megbízási szerződés teljesítéséhez szükséges, a megbízásba foglalt általános meghatalmazásra is a régi Ptk.-t kell alkalmazni a Ptké. 1. § b) pontja alapján. Ez a határozatlan időre szóló általános meghatalmazás azonban a Ptké. 52. §-ának speciális rendelkezése alapján ipso iure hatályát veszítette a Ptk. hatálybalépését követő öt év elteltével. A Ptké. törvényjavaslatának indokolása szerint a határozatlan időre szóló általános meghatalmazásokkal kapcsolatos visszaélési lehetőségek csökkentése olyan társadalmi érdek, amely észszerű alapját jelenti annak, hogy az időbeli korlátozás ne csak felmenő rendszerben valósuljon meg, ezért volt szükség speciális átmeneti szabály megfogalmazására. E szabályozási célra, valamint a megbízás és a meghatalmazás különbözőségére is figyelemmel Magyarország Alaptörvénye 28. cikkében írtak alapján sem lehet más következtetésre jutni, mint hogy a régi Ptk. hatálya alatt kötött határozatlan idejű megbízási szerződésbe foglalt általános meghatalmazás is hatályát veszti a Ptk. hatálybalépését követő öt év elteltével.

[29] Ezt követően a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a megbízási szerződésre továbbra is a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ha azonban a hatályvesztést követően a képviselt újabb általános meghatalmazást ad a képviselőnek, akkor az már nem minősül a Ptké. 50. § (1) bekezdése szerinti, a megbízással kapcsolatos jognyilatkozatnak, így az új általános meghatalmazásra a Ptk.-t kell alkalmazni a Ptké. 1. § b) pontja alapján. Ebben az esetben ugyanis már teljesen elválik egymástól a belső jogviszonyt szabályozó megbízás és a külső jogviszonyra vonatkozó meghatalmazás, mert a meghatalmazást nem a megbízás foglalja magában. A belső jogviszonyra a régi Ptk., a külső jogviszonyra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ez nem sérti a jogbiztonság követelményét, mert két összefüggő, de egymással nem azonos jogügyletre kell eltérő anyagi jogszabályokat alkalmazni. A képviselettel összefüggésben a Ptké. 51. §-a is vegyíti a két szabályozás alkalmazandóságát.

[30] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[31] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ugyanakkor azzal kapcsolatban az alperes perköltséget nem számított fel, így a Kúria a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 82. § (1) bekezdése alapján arról nem döntött.

[32] A felperes teljes személyes illetékmentességére figyelemmel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a Kúria a Pp. 96. § (1) bekezdés b) pontja, a 101. § (1) bekezdése, a 102. § (1) és (6) bekezdése, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 4. § (1) bekezdése szerint határozott.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el az alperesnek a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontján alapuló kérelmére.

[34] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Kúria

7

I.Pfv.21.206/2021/5/2

Budapest, 2022. szeptember 15.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter
Mária s.k. bíró