

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.508/2022/33.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: felperes neve

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Faludi Csaba ügyvéd

A per tárgya: bérleti díj leszállítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Gyulai Törvényszék
9.Pf.25.577/2021/29.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Makói Járásbíróság 3.P. 20.509/2019/36.,
3.P.20.389/2020/4.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 1.947.742 (egymillió-kilencszáznegyvenhétezer-hétszáznegyvenkét) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Város Önkormányzata tulajdonában és az alperes hasznosításában áll a nem lakáscélú, pince ingatlan (a továbbiakban: bérlemény). A bérleményre Tanács VB Hivatal Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztálya kiutaló határozata alapján 1984. december 28. napján határozatlan időtartamra szóló helyiségbérleti szerződés jött létre a felperes (és Sz E) mint bérlő és a Vállalat bérbeadó között. E szerződés külön kikötése szerint a kiutalt helyiség után nem kellett igénybevételi díjat fizetni, mert a bérlők azt csak az általuk végzett felújítási helyreállítás után tudják rendeltetésszerűen használni, ennek költsége meghaladja az egyébként fizetendő igénybevételi díjat.

[2] A felperes és az alperes mint bérbeadó 2011. szeptember 29. napján módosította helyiségbérleti szerződést. Eszerint az alperes előtt ismert, hogy a helyiségcsoport jelenlegi formában való kialakítása a tulajdonos hozzájárulásával építési engedély alapján a bérlő beruházásában valósult meg. Az alapterület 182 m². 1997. és 2002. közötti időre a felperesnek túlfizetésből eredő követelése keletkezett, megtérítése bruttó 1.000.000 forint összegben 2007 júliusában történt meg. A felek rögzítették, hogy a megállapodást a Város Közgyűlés Vagyongazdálkodási Bizottsága határozata, valamint a felek között 2011. május 31. napján létrejött megállapodás alapján kötik meg figyelemmel a Városi Bíróság előtt folyt per adataira és a felek között 2002. január 17. és 2006. június 19. napja között folytatott tárgyalásokat rögzítő jegyzőkönyvek tartalmára. A szerződésben a felek rögzítették, hogy a 2011. május 31. napján létrejött megállapodásban foglaltakon kívül bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan egymással szemben semminemű követelésük nincsen. Mindezek alapján módosították az 1984. december 28. napján megkötött szerződésüket. A bérlemény bérleti díja 2011. október 1. napjától 182 m²x600 forint, azaz 109.200 forint+ÁFA, összesen 136.500 forint lett. A szerződés 2011. október 1. napjától határozatlan időtartamra jött létre, a korábbi szerződésre vonatkozóan jogfolytonosság elismerésével. A felek megállapodtak, hogy 2012. január 1. napjától minden év január 1. napjával a KSH által publikált infláció mértékével változik a bérleti díj. A megállapodás szerint a bérlő a helyiségcsoporton csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet építési engedélyhez kötött további korszerűsítést, átalakítást, felújítást. A bérbeadó jogosult volt a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

[3] 2011-ben önkormányzati beruházások, illetőleg építkezések kezdődtek a bérlemény előtti és melletti utcákban, ennek keretébe tartozott a Z utca rekonstrukciója is. 2012 februárjában, 2013 júniusában és 2014 júliusában a bérleményben beázások történtek, ezekről jegyzőkönyvet vettek fel. 2014 decemberében szakértői vélemény készült Város Polgármesteri Hivatala megbízásából. BP okleveles építészmérnök szakértői véleménye foglalkozott a Z utca 5. szám alatti ingatlan pinceszinti helyiségének beázásával.

[4] A felperes megbízásából 2015. július 20. napján dr. BT ügyvéd írásban megkereste KK-t, az alperes akkori vezérigazgatóját (a továbbiakban: alperes vezérigazgatója) hivatkozva egy 2015. július 14-i megbeszélésre. A felperes kérte, hogy az akkor 5.300.000 forint erejéig fennálló bérleti díjtartozást az alperes beszámítással tekintse megfizetettnek, továbbá fogadja el a bérleti díj 50%-os mérséklésére vonatkozó kérelmét, és ez esetben lemond a bekövetkezett kárának megtérítéséről és szavatossági igényéről. A felek között a szerződés felmondásáig egyeztetések folytak, a felperes több alkalommal kérte az önkormányzatot, hogy a bérlemény beázását vizsgálják felül.

[5] Az alperes vezérigazgatója 2016. január 27-én kelt irattal tájékoztatta Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottságát arról, hogy a felperes vételi kérelmet terjesztett elő a bérleményre, és erről döntést kért. Ugyanő 2016. június 13. napján kelt irattal tájékoztatta a felperest, hogy a vételi kérelmét nem fogadták el, a közgyűlés az ingatlant nem jelölte ki értékesítésre. Egyben felhívta a felperest, hogy amennyiben hatvan napon belül nem rendezi a hátralékát, úgy a bérleti szerződést felmondja. Felhívta a felperest az irat kézhezvételét követően 2011. november 1. és 2016. május 17. napja közötti időre fennálló 6.330.182 forint bérleti díjtartozás és késedelmi kamata megfizetésére, figyelmeztetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 25. § (1) bekezdése szerinti felmondásra. A felperes 2016. június 17. napján átvette a felszólítást.

[6] A bérleményben 2016. június 25-ig étterem működött.

[7] A felperes a fizetési felszólításnak nem tett eleget, ezért az alperes 2016. augusztus 19. napján a bérleti szerződést felmondta, és felszólította a felperest, hogy 2016. szeptember

30. napjáig a bérleményt ürítse ki, azt adja vissza a bérbeadó képviselőjének. Figyelmeztette, hogy ha a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a felmondás napjától jogcím nélküli használóvá válik, és a bérlemény használatáért a bérleti díjnál magasabb összegű használati díjat köteles fizetni. A felperes 2016. augusztus 24. napján vette át a felmondást.

[8] A tulajdonos önkormányzat a bérlemény kiürítése érdekében pert indított. A Járásbíróság 2018. január 18. napján meghozott ítéletével a keresetnek helyt adott, és kötelezte a felperest (ott alperest), hogy harminc nap alatt hagyja el és ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa az önkormányzat birtokába az ingatlant. Az alperes fellebbezése folytán a Törvényszék 2020. május 27. napján meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A felperes felülvizsgálati kérelme folytán a Kúria végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperes keresetében a 2011. szeptember 29. napján módosított helyiségbérleti szerződés bírósági általi módosítását kérte akként, hogy az abban megállapított 600 forint bérleti díjat 300 forintra, 2015. október 1. napjától kezdődően a havi nettó 109.200 forint bérleti díjat 54.600 forintra csökkentse a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 241. §-a alapján.

[10] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

[11] Módosított viszontkeresetében a felperes kötelezését kérte 2011. november 30. és 2020. május 31. napja közötti időre összesen 18.645.321 forint bérleti és használati díj megfizetésére 2015. december 1. napjától számított késedelmi kamattal. Előadta, hogy a szerződést 2016. szeptember 30. napjára felmondta, eddig az időig a felperesnek 6.330.182 forint bérleti díjhátraléka keletkezett, a szerződés megszűnését követő időtől a felperes használati díj fizetésére köteles. Okfejtése szerint a felmondás révén a szerződés megszűnt, így az nem módosítható. Álláspontja szerint a 2011. szeptember 29-i szerződésmódosításban szerepel, hogy a feleknek egymással szemben semminemű további igényük nincs.

[12] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. A felmondást jogszerűtlennek tartotta, mert a bérlemény aktuális állapotát saját beruházásával ő hozta létre. Álláspontja szerint a reális bérleti díj legfeljebb annyi lehet, amennyiért a bérbeadáskori eredeti utcai bejárat nélküli szenespincei állapotában a szabadpiac bármely kényszerhelyzet nélküli szereplőjének bérbe lehetne adni. Okfejtése szerint a reális bérleti díj megállapításáig a szerződést nem lehet felmondani, és a viszontkereset sem bírálható el, a felmondás ezért érvénytelen, a viszontkereset idő előtti, a felmondással a bérleti jogviszony nem szűnt meg. Hivatkozott arra is, hogy az alperesi beruházások miatt károsodott, a bérlemény alkalmatlan volt a rendeltetésszerű használatra.

Az első- és másodfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság 3.P.20.509/2019/36. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek bérleti díj jogcímén 7.162.286 forintot, használati díj jogcímén 11.483.035 forintot.

[14] Az elsőfokú bíróság idézte a felek jogviszonyára alkalmazandó régi Ptk. 200. § (1), 205. § (1), (2), 240. § (1) bekezdését, 241. §-át, 296. § (1), (2), 301. § (1), 321. § (1), 339. § (1) bekezdését, a Lakás tv. 25. § (1) és 38. § (1) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3), (4), 141. § (2), (6), 164. § (1) bekezdését.

[15] Megállapította, hogy a régi Pp. 3. §-a alapján a felperest terhelte a bérleti díj reális összegének és annak bizonyítása, hogy a felmondás jogszerűtlen volt, ezért a szerződés nem szűnt meg, beszámítani kívánt kárigénye körében a felperes érdekében állt annak bizonyítása, hogy kára az alperes tevékenységével vagy mulasztásával okozati összefüggésben merült fel, hogy ez a kár mikor és milyen összeg erejéig következett be, továbbá, hogy a bérlemény mettől meddig nem volt rendeltetésszerű állapotú.

[16] A felmondással összefüggésben hivatkozott a Törvényszék ítéletére, amelyben a felmondás jogszerűségét nem vizsgálták. Az elsőfokú bíróság viszont vizsgálta, hogy a felmondás jogszerű volt-e. A felperes a felmondást alaki okból nem, csak tartalmi okból vitatta. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a Járásbíróság tárgyalási jegyzőkönyve szerint a felperes úgy nyilatkozott, hogy a számlákat összegszerűen nem vitatja, a számlák jogalapját azért vitatja, mert a Lakás tv. szerint arra az időre, amikor a bérlő a helyiséget rajta kívül álló okból nem tudja használni, nem jár bérleti díj, és mert a szerződés nem lett felmondva, az alperes használati díjat sem követelhet.

[17] Az elsőfokú ítélet szerint a felmondásra történő figyelmeztetést a felperes 2016. június 17-én átvette. Ebben az iratban szerepelt a hátralék összege. A megadott fizetési határidő 2016. augusztus 16-án letelt, a felmondást a hatvan napos határidőt követően 2016. augusztus 19-én kelt irattal közölte az alperes, amit a felperes 2016. augusztus 24-én átvett. A fizetési felszólítás és a felmondás kézhezvétele közötti időben a felperes a követelés összegét nem vitatta, beszámításra vonatkozó határozott kérelmet nem terjesztett elő.

[18] A bérleti jogviszonyt csak jogszerű felmondás szüntetheti meg. A felperes a perben nem csatolt olyan írásbeli vitatást, amit a felszólítás és a felmondás között intézett volna az alpereshez. A felmondás alakilag és tartalmilag megfelelt a Lakás tv. 25. § (1), (3), (5) bekezdésében foglaltaknak. A fizetési felszólítás egyértelműen, határozottan, beazonosíthatóan tartalmazta a bérlő személyét, a követelés jogcímét és annak összegét. A fizetési felszólítás – kézbesítés útján – a felperes tudomására jutott.

[19] Az elsőfokú ítélet szerint a megszűnt bérleti szerződés utólagos módosítására nincs lehetőség.

[20] A bérleti díjjal, annak csökkentésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság többször felhívta a felperes figyelmét arra, hogy a bérleti díj csökkentése, a bérleti díj megállapítása szakkérdés, azonban a felperes az eljárás során azt nyilatkozta, hogy a szakértő kirendelését vagy idő előttinek, vagy feleslegesnek tartja. Az alperes vitatta, hogy a bérlemény beázása az önkormányzati beruházások következménye lenne. Ezért tájékoztatta az elsőfokú bíróság a felperest arról is, hogy neki kell bizonyítania a beázás miatti károsodását, és azt is, hogy a beázást az önkormányzati beruházások okozták. Rámutatott arra is, hogy a per alperese nem az önkormányzat, ezért a felperesnek azt is meg kellett volna jelölnie, hogy az alperes okozott-e kárt neki a beruházásokkal, vagy az alperes magatartása vagy mulasztása okozati összefüggésben van-e a bekövetkezett kárral.

[21] Az elsőfokú ítélet szerint a felperes felhívás ellenére beszámítási igényt nem terjesztett elő a régi Ptk. 296. §-ának megfelelően. Ennek ellenére részletesen foglalkozott a kártérítés kérdésével, az e tárgyban lefolytatott bizonyítás anyagával.

[22] A felperes kártérítéssel kapcsolatos előadását illetően az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy több alkalommal felhívta és tájékoztatta a felperest, hogy a viszontkeresetben írt

összeggel szemben lehetősége van a kárigénye beszámítására, azonban őt terheli a bizonyítás, milyen összegű kár érte, ez az alperes magatartásával, tevékenységével vagy mulasztásával okozati összefüggésben áll, őt terheli a kárigény pontos kidolgozása és az összeg meghatározása, aminek beszámítását kéri. Ennek teljesítése elmaradt.

[23] A beadványban a felperes 2012 végéig bekövetkezett károsodásként 5.583.440 forintot jelölt meg, azonban nem fejtette ki, hogyan állapította meg ezt az összeget. Felhívás ellenére a felperes nem tett előadást arra, hogy a bérlemény mely időponttól mely időpontig és milyen körben nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az elsőfokú ítélet szerint a bizonyítatlanság a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperes terhére esik.

[24] Az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felperest, hogy a bérleményben bekövetkezett károsodás szakkérdés, igazságügyi szakértő kirendelése szükséges.

[25] A felperes több tanú kihallgatását kérte. Ebből az elsőfokú eljárásban KK kihallgatása történt meg, még pedig őt tárgyaláson annak ellenére, hogy a tanú előadta, a per tárgyát képező bérleményt nem ismeri, arról nem tud nyilatkozni. Az elsőfokú bíróság a többi bejelentett tanú kihallgatását nem rendelte el, mert amit a felperes megjelölt a tanúk kihallgatása okaként, nem minősítette relevánsnak. Bár az alperes korábbi vezérigazgatója meghallgatását elrendelte, és őt meg is idézte, utóbb a régi Pp. 3. § (4) bekezdésére figyelemmel mellőzte a bizonyítást.

[26] Az alperes vezérigazgatójának 2016. januári irata a felperes vételi ajánlatának elutasítását tartalmazza. Az irat alapján megállapítható, hogy a felperes egyeztetésre vonatkozó ajánlatát az alperes nem fogadta el, és a felperes erről is tájékoztatást kapott. Mivel az iratok alapján megállapítható, hogy az alperes a felperes által kért egyeztetést nem fogadta el, a felperes vételi kérelmét a tulajdonos önkormányzathoz továbbították, e tárgyban a vezérigazgató meghallgatása nem volt indokolt. A felperes a 2011 óta fennálló bérleti díjhátraléka tárgyában kívánt kárigényt beszámítani, de erről a felek között nem jött létre egyezés. Az, hogy a felperes 2015 júliusában tárgyalta az elmaradt bérleti díj beszámításáról, nem teszi a 2016 augusztusi felmondást jogellenessé, hiszen a fizetési felszólítás kézhezvételét követően egy határozott összegű beszámítási kérelmet vagy vitatást az alperes nem kapott a felperestől.

[27] A felperes csatolta az önkormányzat által megbízott BP szakértő szakvéleményét. Ebben az szerepelt, hogy a beruházás hibáira vezethető vissza a beázás. Ezt a szakértői véleményt az elsőfokú bíróság csak a felperes nyilatkozataként vette figyelembe, mert maga a szakvélemény tartalmazza, hogy nyilvánosságra nem hozható. A felperes által csatolt dr. KB-tól származó szakvéleményt is a felperes nyilatkozataként értékelte az elsőfokú bíróság.

[28] Arra, hogy a bérlemény károsodása mire vezethető vissza, elengedhetetlen a szakértői bizonyítás, mert ez a régi Pp. 177. §-a értelmében szakkérdés. A felperes azonban többszöri felhívás ellenére akként nyilatkozott, hogy a szakértő idő előtti, illetve felesleges.

[29] Rögzítette az elsőfokú ítélet, hogy a felperes a bekövetkezett károsodásokra vonatkozó igényét sem terjesztette elő pontosan és határozottan, vagyis, hogy mely időpontban milyen károk és milyen összegben keletkeztek.

[30] Az alperes vezérigazgatójának 2016. november 7. napján a makói jegyzőhöz címzett irata a 2011. szeptember 29-i szerződésmódosítás előtti egyezségre vonatkozott, ami jelen pernek nem tárgya. 2011 májusában a felek megállapodtak, ez szerepel a szerződés módosításában. Ebben az iratban az alperes vezérigazgatója nem a szerződés módosítását követően bekövetkezett károsodásokról nyilatkozott.

[31] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes előadása szerint 2011-től a projektet az önkormányzat folytatta, és ha ezzel összefüggésben felmerült valami hiba, károkozás, akkor a felperes a kárigényét az önkormányzattal és nem az alperessel szemben érvényesíthette volna.

[32] A felperes hivatkozott arra, hogy a 2011-es szerződésmódosítás nem a piaci, reális bérleti díjat tartalmazta, hanem annál jóval magasabbat. A szerződés a felek egybehangzó, kölcsönös akaratnyilatkozata, amit a felek szabadon állapítanak meg (rég. Ptk. 205. §). A szerződést a felperes aláírta, az erre nyitva álló határidő alatt nem támadta meg. Mivel a felperes kérte a szerződés módosítását, őt terhelte a bizonyítás a bérleti díj megváltoztatását illetően.

[33] Az alperes a viszontkeresete módosításához csatolta a 2011 novemberétől keletkezett összes számlát és egyenlegközlőt, e számlákat a felperes átvette. A 2019 májusa és 2020 májusa között kiállított számlákat a felperes 2020. július 30-án átvette. A számlamásolatok a 2011. november és 2020. május közötti időszakra egyértelműen tartalmazzák és alátámasztják a viszontkeresetben meghatározott összecszerűséget, az elsőfokú bíróság ennek megfizetésére kötelezte a felperest.

[34] Az elsőfokú bíróság a felperes igazolási kérelmének helyt adva a 2020. október 19. napján megtartott tárgyalást a szükséges keretben megismételte, és ennek eredményeként meghozott 3.P.20.389/2020/4. számú ítéletével a 3.P.20.509/2019/36. számú ítéletét hatályában tartotta.

[35] Indokolása szerint a megismételt tárgyaláson a felperes nyilatkozata, indítványa alapján nem merült fel olyan új tény, új bizonyíték, ami alapján a korábbi ítélet teljes vagy részleges hatályon kívül helyezése vált volna indokolttá.

[36] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

[37] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[38] Részletesen foglalkozott a felperesnek az elsőfokú bíróság elfogultságával kapcsolatos érvelésével. Az e tárgyban meghozott határozatok ismertetését követően kifejtette, hogy a rég. Pp. 18. § (4) bekezdése szerint a kizárást kimondó határozat ellen fellebbezésnek nincs helye, a kizárás megtagadása miatt pedig csak abban a fellebbezésben lehet panaszt tenni, amely az ügy érdemében hozott határozat ellen irányul. A felperes panasszal élt amiatt, hogy az eljáró bíróval szembeni elfogultsági kifogását olyan bíró bírálta el, akivel szemben is volt kizárás iránti indítványa. Elfogultságra alapított kizárási bejelentés esetén mérlegelés tárgya, hogy a bírakat valóban elfogultnak lehet-e tekinteni. A másodfokú bíróság szerint az elfogultságot csak olyan tények vagy körülmények alapozzák meg, amelyekből objektíve következik, hogy a jogvita pártatlan elbírálása az eljárás során nem biztosított. A felperes a fellebbezésében nem hozott fel a perben eljáró bírót, illetve a teljes elsőfokú bíróság elfogultságát megalapozó egyéb olyan körülményt, amelyet nem bíráltak volna el.

[39] A rég. Pp. 254. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletével együtt a per folyamán hozott egyéb határozatokat is felülbírálja, kivéve azokat, amelyek ellen fellebbezésnek egyáltalán nincs helye, vagy amelyek külön fellebbezéssel támadhatók. Ha ennek során azt észleli, hogy a kizárás kérdésében tett panasz alapos, az elsőfokú ítéletet a rég. Pp. 252. § (1) bekezdése alapján teljes egészében hatályon kívül kell helyezni. Jelen ügyben a felperes objektíve fennálló tény, körülményt nem tudott megjelölni, a szubjektív vélekedése, véleménye önmagában nem ad alapot a magát elfogulatlannak valló bírónak az ügy elbírálásából történő kizárására. A jogerős ítélet szerint sem az elsőfokú bírósággal, sem az eljáró bíróval szemben előterjesztett kizárási kérelem nem volt alapos, így

nem állapítható meg, hogy az ügyben kizárt bíró tárgyalt volna, vagy kizárt bíró döntött. A másodfokú bíróság ezen okból nem talált alapot az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

[40] Vizsgálta a felperes által hivatkozott egyéb eljárási szabálysértéseket, és megállapította, hogy a perek egyesítése nem kötelező, csak lehetőség, a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. Sem az egyesítés, sem annak elmaradása, sem annak mellőzése esetén az alakszerű határozat hiánya nem tekinthető eljárási szabálysértésnek, így a régi Pp. 149. § (2) bekezdése nem sérült.

[41] A tárgyalási jegyzőkönyveket érintő felperesi kifogásokat illetően megállapította, hogy a jegyzőkönyvek kellően részletesek. Az elsőfokú eljárásban több jegyzőkönyv a felperes, valamint a meghallgatott tanú nyilatkozatait – tekintettel arra, hogy azt maguk diktálták a hanganyagot rögzítő készülékre – szó szerint tartalmazzák. A felperes kijavítás iránti kérelmeit – állításával szemben – az elsőfokú eljárás során elbírálták. A másodfokú bíróság a jegyzőkönyvezéssel kapcsolatban utalt a régi Pp. 133. § (1) bekezdésére, amely alapján a bíró ügyel arra, hogy a tárgyalás ne terjedjen ki az üggyel összefüggésben nem álló körülményekre.

[42] A régi Pp. 3. § (4) és 163. § (1) bekezdésével összefüggésben rámutatott, hogy a bíróságnak kizárólag a jogvita elbírálása szempontjából jelentős tények körében kell bizonyítást lefolytatni a felek kérelmére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kártérítési igény nem az alperessel szemben érvényesíthető, az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványok teljesítését, bizonyítékok értékelését helyesen mellőzte. Az elsőfokú bíróság – ítélete indokolásából kitűnően – a tanúk meghallgatását sem tartotta indokoltnak, mert a felperes azt a perben nem releváns tényekre kérte.

[43] A másodfokú bíróság az ügy érdemét illetően rámutatott, hogy a felperes a bérleti díj leszállítása iránti keresetét két körülményre alapította: a kereslet csökkenésére és az állagromlásra. A kereseti kérelem benyújtásakor a bérleti szerződés még nem szűnt meg, így a régi Ptk. 241. §-a alapján a felperes kérhette a szerződés bírósági módosítását. Utóbb az alperes a szerződést felmondta, így a szerződés módosítására – amennyiben a felperes a keresetét bizonyította volna – a szerződés megszűnésének időpontjáig lett volna lehetőség. A szerződés felmondása tehát nem volt akadálya ezen igény érvényesítésének.

[44] A régi Pp. 177. § (1) bekezdése szerint, ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, szakértőt rendel ki. A jogalkalmazási gyakorlat egységes, hogy a bíróság akkor rendel ki szakértőt, ha az eljáró tanács egyik tagja sem rendelkezik a szükséges, megfelelő szakértelemmel. Abban a kérdésben, hogy a bíróság rendelkezik-e a szükséges, megfelelő szakértelemmel, illetve mennyire jártas a releváns szakkérdésben, magának a bíróságnak kell állást foglalnia (Kúria Pfv.V.20.294/2012/4.).

[45] A polgári perrendtartás tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szabályainak alkalmazásával kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontjában foglaltak értelmében a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatásnak a szakértői bizonyítás szükségességére ki kell térnie. A per irataiból kitűnően az elsőfokú bíróság e tájékoztatási kötelezettségének eleget tett. A bérleti díj leszállítása iránti kereseti kérelemmel kapcsolatosan, illetve a kárigény körében az elsőfokú bíróság az eljárás során több alkalommal tájékoztatta a felperest, hogy a bérleti díj és kártérítés összezszerűségének meghatározása szakkérdés, ennek ellenére a felperes a szakértő kirendelését kifejezetten ellenezte. A szakértő kirendelése nem váltható ki valamelyik peres fél által indítványozott hozzáértő személy meghallgatásával. (Kúria Pfv.VI.21.662/2019/6.) Erre tekintettel KJ tanúvallomása még abban az esetben sem pótolta volna a szakértő kirendelését, ha az adott ingatlanról érdemi információval rendelkezett volna.

[46] A régi Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak és az elsőfokú bíróság többszöri tájékoztatása ellenére a felperes kereseti kérelme körében tényállításait nem bizonyította, így helytállóan döntött az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról.

[47] Az alperes viszontkeresete azon alapult, hogy a felperes 2011 novemberétől a bérleti jogviszony felmondásáig nem fizette meg a kiszámlázott bérleti díjat. A bérlemény a jogerős ítélet meghozatalakor is a felperes birtokában volt, ezért a bérleti jogviszony felmondásától kezdve az alperes használati díjat követelt a felperestől. A viszontkeresettel szemben a felperes azzal védekezett, hogy a bérleményt károsodás érte, és ezt a követelését beszámította, továbbá, hogy a beszámításra tekintettel a felmondás időpontjában nem volt bérleti díjtartozása, így a felmondás érvénytelen.

[48] A felperes szerződéses jogviszonyban az alperessel, a bérbeadóval állt. Az alperes a bérleti szerződés alapján érvényesített bérleti díj iránti igényt a felperessel szemben. A felperes a bérleti szerződés alapján a bérbeadó által érvényesített joggal szemben jogosult volt vitatni a felmondás szabályszerűségét.

[49] A felperes a beszámítással kapcsolatos igényét elsősorban az önkormányzat által végzett beruházások miatti kárigényként érvényesítette. Hivatkozott ugyanakkor arra, hogy a beázás az ereszcsona rossz állapota miatt is történt. Abban az esetben, ha a károsodás az önkormányzati projekt következtében keletkezett, akkor az igény az önkormányzattal mint károkozóval és nem az alperessel szemben érvényesíthető. A per eldöntését illetően nincs jelentősége sem az alperes vezérigazgatója által írt levélnek, sem az ezzel kapcsolatos polgármesteri nyilatkozatnak, mivel azok a kártérítés összecszerűségének bizonyítására nem alkalmasak.

[50] Az ereszcsona hibájával kapcsolatosan a Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2016. május 11. napján tartott zárt ülésén az hangzott el, hogy az ereszcsonának állapota javítást igényel, de mivel társasházról van szó, erről az alperes egyedül nem intézkedhet. Ez szintén nem alkalmas a kárigény és így a beszámítás összecszerűségének bizonyítására, amihez nem mellőzhető a szakértői bizonyítás.

[51] A felperes keresetleveléhez csatolt irat, amit akkori jogi képviselője az alperes vezérigazgatójának címzett, a másodfokú bíróság szerint egyértelműen azt igazolja, hogy a 2015. július 14. napján megtartott egyeztetés a felperes egyezségi ajánlata miatt, továbbá a beszámításra tekintettel történt. Ebben az iratban a felperesi jogi képviselő maga is feltételes módon írt a beszámítás elfogadásáról, és ezt követően a felek között az egyezés nem jött létre. Megállapítható, hogy a beszámítással az alperes nem értett egyet.

[52] A felperes 2015 tavaszán 5.300.000 forint követelés beszámítására tett nyilatkozatot. Még ha ezt az alperes nem is vitatta volna, a bérleti szerződés felmondásának időpontjában a felperesnek mindenképpen volt bérleti díjtartozása, minthogy a fizetési felszólításban 6.330.182 forint szerepelt, ami meghaladta a felperes által állított és beszámítani kívánt összeget.

[53] A jogerős ítélet szerint tehát a felmondás közlésének időpontjában a felperesnek volt bérleti díjtartozása, amire tekintettel jogszerűen történt a felmondás. A másodfokú bíróság egyebekben egyetértett az elsőfokú bíróság által ebben a körben kifejtett indokokkal.

[54] Az alperes által kiállított és a felperes számára megküldött, a bérleti díjra vonatkozó számlákat a felperes nem fizette meg, így összesen 7.162.286 forint bérleti díjtartozása keletkezett, aminek a megfizetésére alappal kötelezte az elsőfokú bíróság. A bérleti díj számítása során a 2011. szeptember 29. napján módosított helyiségbérleti szerződés szerinti négyzetméterenkénti 600 forint bérleti díjat kellett alapul venni.

[55] A felperes 2016. október 1. napjától jogalap nélkül van a bérlemény birtokában, így ettől az időtől használati díj fizetésére köteles. Ennek mértékét önkormányzati határozat

állapította meg. Az alperes a használati díjigényét 2016. október 1. és 2020. május 31. napja közötti időre érvényesítette, és így a felperes 11.483.035 forint használati díj fizetésére köteles.

[56] A másodfokú bíróság szerint a felperes hivatkozásával szemben az alperes az ügyben mind a keresettel, mind a viszontkeresettel kapcsolatosan megtette az érdemi és releváns nyilatkozatait.

[57] Egy ítélet megalapozottságát annak indokolása biztosítja a való tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával. Az ítélet rendelkező részének és indokolásának egymással összhangban kell állnia. Elengedhetetlen a döntés szükséges és elégséges indokainak a kifejtése, az eljárás anyagának logikus rendszerbe foglalt ismertetése is. Az indokolásban a bíróság elsősorban a tényállást állapítja meg, majd a tényálláson alapuló döntésének jogi okfejtését adja. A szoros értelemben vett tényállás, azaz a ténybeli indokolás rögzítése csak olyan terjedelemben szükséges, amennyiben annak a jogvita eldöntése szempontjából jelentősége van. Ez azt jelenti, hogy a tényállásnak az ügyben alkalmazandó anyagi jogszabályok által meghatározott lényegi körben kell a megállapított tényeket tartalmaznia, igazodva a konkrét ügyben elbírálandó kérelmek által megszabott keretekhez. A bíróságnak nem kell feltüntetnie a felek által lényegesnek tartott tényállási elemeket sem, ha azokat nem tartja a jogvita eldöntésénél jelentősnek. Az adott eljárás egyes mozzanatait, azaz a pertörténetet csak annyiban kell ismertetni, amennyiben az a bíróság döntésére befolyással volt. A bíróság nem köteles a fél által szükségtelenül felsorolt jogszabályhelyek mindegyikével kapcsolatos álláspontját kifejteni. Indokolási kötelezettségének eleget tesz, ha logikusan, jogilag is követhetően kifejti a döntést megalapozó jogi érveit, utalva az irányadónak vett jogszabályokra, megjelölve, mi volt az oka az alkalmazásuknak. Ezzel egyező álláspontot tükröz az Alkotmánybíróság 26/2020. (XII. 2.) AB határozatának [22] bekezdése.

[58] Ezen indokok mellett a másodfokú bíróság nem talált alapot az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

[59] Nem tartotta indokoltnak a tárgyalás felfüggesztését a Kúria jogegységi határozatának a meghozataláig az önkormányzat által a bérlemény kiürítése iránt indított perre, mert jelen ügyben megtörténhetett a felmondás jogszerűségének vizsgálata. A Kúria döntése nem volt előkérdése a jogvita elbírálásának.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[60] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és tartalma szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást, a viszontkereset elutasítását kérte.

[61] Álláspontja szerint mindkét fokon eljáró bíróság az Alaptörvény és a Ptk. alapelvi rendelkezéseit és a régi Pp. előírásait megsértve járt el. Állította, hogy az elsőfokú határozatokat pártatlan ítélezésre képtelen bíró hozta meg, és ez a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerinti abszolút hatályon kívül helyezési ok.

[62] Kifogásolta, hogy az általa 2016. november 27-én csatolt „emlékeztető” megjelölésű iratokat az elsőfokú bíróság az ítéletében nem értékelte, és ezek lényeges részeit a 2021. január 11-i tárgyaláson nem ismertetette. Ezek olyan okiratok, amelyek mind a bérleti díj csökkentése iránti igénye jogszerűségét, mind a felmondás kirívó jogellenességét alátámasztották. Erre a másodfokú eljárásban is hivatkozott. A jogerős ítélet az emlékeztetőkről mint elbírált bizonyítékokról számolt be, azonban a felperes álláspontja szerint

az elbírálás elmaradt. Ezzel a bíróság a tényállás megállapítási és indokolási kötelezettségének nem tett eleget, ítélete a régi Pp. 221. §-ába ütközik, megalapozatlan.

[63] A 2021. január 11-i ítélelhozatal megsértette a régi Pp. 109. § (4) bekezdését. A szabályszerű idézés ellenére mulasztó alperesi képviselőt kérés ellenére nem idézte újra az elsőfokú bíróság.

[64] A másodfokú eljárásban 2022. február 16. és 23. napján készült hangfelvételek – összevetve az egyéb periratokkal – önmagukban igazolják, hogy a másodfokú bíróság sem volt pártatlan, a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 221. és 246. §-a előírásait, a felperes Alaptörvény XXVIII. cikke szerinti tisztességes eljáráshoz való jogát. A 2022. február 16-i tárgyaláson az eljáró másodfokú tanács kifejezetten elzárta annak a lehetőségétől – amit törvényből következő jogaként határozott meg –, hogy a fellebbezése indokolásának részletezéseként pontról-pontra felhívja a figyelmet az elsőfokú ítélet ellentmondásaira. Emiatt sérült a régi Pp. 246. §-a.

[65] A régi Pp. 133. § (1) bekezdése megsértését abban látta, hogy a másodfokú eljárásban az alperes képviselőjéhez kérdéseket kívánt intézni, és emiatt az alperest személyes megjelenés kötelezettségével kérte idézni. Továbbá az iratismertetésre észrevételeket kívánt tenni, további iratismertetést kért, de ezen jogai gyakorlásától a másodfokú bíróság elzárta.

[66] A felülvizsgálati eljárásban kérte valamennyi olyan határozat megváltoztatását, amelyekkel az elfogultsági kifogásait, a jegyzőkönyvek kijavítására és kiegészítésére benyújtott kérelmeit jogszerűtlenül elutasították, és van el nem bíralt jegyzőkönyv kijavítási kérelme is. E körben a felülvizsgálati kérelmében idézte saját kérelmeit, amelyeket az elsőfokú eljárásban terjesztett elő.

[67] Hivatkozott arra, hogy a pernek a Járásbíróság előtti szakaszában eljáró első bíró a személyére vonatkozó kizárási okot nem jelentette be [rég Pp. 16. § (2) bekezdés]. A Kúriától annak megállapítását is kérte, hogy az eljárásban kezdetektől olyan bírák jártak el, akik pártatlan döntésre alkalmatlanok voltak. Mindkét fokú ítélet meghozatalában olyan bírák vettek részt, akikkel szemben a törvény értelmében kizárási ok áll fenn, ami a régi Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében abszolút hatályon kívül helyezési ok.

[68] Kifogásolta, hogy nem kapott tájékoztatást a bizonyítási teherről többször megismételt kérelme ellenére. Ezzel összefüggésben a régi Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértését állította.

[69] Az ügyben elsőfokú ítéleteket hozó bíró egyetlen bizonyítási indítványának nem adott helyt, így az alperes vezérigazgatójának kihallgatására vonatkozó kérelmének sem, ennek indokát azonban a régi Pp. 221. §-a szerinti módon nem adta meg, és nem fejtette ki, hogy a Járásbíróság előtti eljárási szakaszban már elrendelt személyes meghallgatás foganatosítását miért tartotta szükségtelennek. Az elsőfokú ítéletet hozó bíró nem értette, hogy ezzel az indítvánnyal milyen tényeket, körülményeket kívánt bizonyítani.

[70] Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása során figyelembe vette a Törvényszék ítéletét. Ezzel összefüggésben előadta, hogy a viszontkeresettel szembeni védekezése körében vizsgálni kellett volna, hogy jogosan tartotta-e vissza a bérleti díjat. Ez nem történt meg, ezáltal is sérült a régi Pp. 221. § (1) bekezdése. A bíróságok figyelmen kívül és elbírálatlanul hagyták nyilatkozatai tömegét, de az alperestől származó és a felperesi álláspontot igazoló okirati bizonyítékok tömegét is. Mindez a régi Pp. 221. §-át sérti.

[71] A 2020. szeptember 2-i tárgyalási jegyzőkönyvre – álláspontja szerint – nem lehet tényállást alapítani, a jegyzőkönyv sérti a régi Pp. 117. § (2) bekezdés b) pontját.

[72] A felülvizsgálati kérelem hivatkozott arra, hogy a felszólítás és felmondás akkor alkalmas a lakás kiürítésére alapot adó joghatás kiváltására, a lakásbérleti szerződés

megszüntetésére, ha alakilag és tartalmilag is megfelel a jogszabályoknak. Az alaki feltételek meglétéhez a Lakás tv. 25. § (1) és (5) bekezdésében foglaltak teljesítése, tartalmilag a bérhátralék fennállásán túl az szükséges, hogy a teljesítésre való előzetes felszólításban a bérbeadó a tartozással összefüggésben megfelelő tájékoztatást nyújtson, és figyelmeztesse a bérlőt a teljesítés elmaradásnak jogkövetkezményeire. A tartozás vonatkozásában a megfelelő tájékoztatás azt jelenti, hogy a felszólításból a követelés jogcímének és összegének is ki kell tűnnie, mert a bérbeadó nem hozhatja olyan helyzetbe a bérlőt, hogy a tartozását ne tudja beazonosítani, illetőleg annak összegét ne tudja meghatározni. E körben az EBH2008. 1870. számú döntésre hivatkozott. Álláspontja szerint nem lehet jogszerűnek tekinteni azt a felmondást, ami 6.330.000 forintról szól, amikor a bérlőnek legfeljebb 1.000.000 forint tartozása lehet, de az sincs.

[73] Hivatkozott a Kúria 2/2022. Polgári jogegységi határozatára.

[74] Egészségi állapotára hivatkozva igazolási kérelemként kérte engedélyezni, hogy felülvizsgálati kérelmét teljes terjedelmében a törvényi határidőn túl nyújthassa be. Jelezte, hogy a megsértett jogszabályhelyek előzetes összegzését azok számossága miatt nem teszi meg, mivel felülvizsgálati kérelemben a jogszabálysértés megjelölése a per során előterjesztett beadványokra történő utalással nem teljesíthető. A felülvizsgálati kérelem benyújtására nyitva állt határidőn túl számos további beadványt nyújtott be felülvizsgálati kérelme folytatásaként.

[75] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[76] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

[77] 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 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.].

[78] A régi Pp. 272. § (1) bekezdése a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére a jogerős határozat közlésétől számított hatvan napos határidőt ír elő. A régi Pp. 273. § (5) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelmet nem lehet megváltoztatni. A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás szerint „...a fél beadványának a joghatályos felülvizsgálati kérelemmé minősüléshez legkésőbb az előterjesztésre nyitva álló 60 napos határidő lejártáig az összes törvényben meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkeznie kell. A 60 nap eltelte után a felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékei nem pótolhatók sem a bíróság felhívására, sem az előterjesztő saját elhatározása alapján.” Ezért nincs lehetőség arra, hogy – akár rossz

egészségi állapotra hivatkozással – a felülvizsgálati kérelmet a fél a törvényben megszabott hatvan napon túl több részletben terjessze elő, miközben annak előterjesztésében – mint ahogy az jelen esetben is megtörtént – az egészségi állapota nem akadályozta, hiszen azt a felperes megtette. A hatvan napon túl felülvizsgálati kérelemként, annak folytatásaként előterjesztett beadványok figyelmen kívül maradnak.

[79] A Kúria a 23. sorszámú végzésével a felperes igazolási kérelmét – amelyet egészségi állapotára hivatkozással terjesztett elő – elutasította. E végzés ellen – ahogy arra maga a döntés utal – a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak, és értelemszerűen fellebbezésnek sem. A felperes a végzés ellen fellebbezést terjesztett elő, amelyet a Kúria a 30. sorszámú végzésével hivatalból elutasított.

[80] A Kúria Pfv.V.20.797/2016/11. (BH2017. 232.) számú döntés értelmében a felülvizsgálati eljárás tárgyát, ezáltal a Kúria eljárási jogosultságának terjedelmét meghatározza, hogy a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 272. § (1) bekezdése értelmében a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell az elsőfokú bíróságnál benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A felülvizsgálati kérelem kiegészítésére nincs jogszabályi lehetőség [rég Pp. 273. § (5) bekezdés]. A határidőn túl előterjesztett felülvizsgálati kérelem kiegészítés, pontosítás vagy – mint jelen esetben – a felülvizsgálati kérelem folytatása, és ezáltal az eredetileg meg nem jelölt jogszabálysértésekre való hivatkozás, valamint az azokkal kapcsolatos érvelés nem vehető figyelembe. Ebbe a körbe tartozik a felperes 2023. január 27. napján benyújtott, az „Európai Bíróság” előzetes döntéshozatali eljárásának, továbbá az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezése iránti kérelme is.

[81] Tehát a felperes igazolási kérelmétől, annak mikénti elbírálásától függetlenül is csak a törvény által megszabott határidő alatt előterjesztett megsértett jogszabályi hivatkozások és az azokhoz fűzött jogi érvelés lehetett a felülvizsgálat tárgya.

[82] A régi Pp. 275. § (3) és (4) bekezdése értelmében csak az olyan eljárási szabálysértések értékelhetők a felülvizsgálat keretében, amelyek az ügy érdemére kihatottak. Mivel a felperes határidőn belül benyújtott, 34. sorszámmal ellátott felülvizsgálati kérelme alapvetően – egy kivétellel – eljárási szabályok megsértésére utalt, ezeket ennek figyelembevételével kellett értékelni.

[83] A felperes kifogásolta, hogy a perben a Makói Járásbíróság kijelölése előtt a Járásbíróság eljárási szakaszában elsőként eljáró bírót a személyét érintő kizárás okot [rég Pp. 16. § (2) bekezdés] nem jelentette be. A perben érdemi döntést sem hozó bírót érintő elfogultsági hivatkozások – esetleges valóságosságuk mellett – sem hatottak ki az ügy érdemi elbírálására. Egyébként a felperes elfogultsági kifogásait is panaszait az erre megszabott rendben elbírálták.

[84] A felperes előadásával szemben az ügyben érdemi határozatot hozó bírót érintő objektív kizárási ok nem állt fenn, ezért a régi Pp. 252. § (1) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezés feltétele hiányzott. E § szerinti abszolút hatályon kívül helyezési okot kizárólag a Makói Járásbíróság, illetve a Gyulai Törvényszék ítéletet hozó bíráival szemben kellett volna állítani és igazolni, de maga a felperes is a Járásbíróság bírójával szemben állította, aki az

ügyben érdemi határozatot, ítéletet nem hozott. A régi Pp. 13. § (1) bekezdés *e)* pontja szerinti elfogultság – mint kizáró ok – akkor vehető figyelembe, ha azt maga a bíró jelenti be. A régi Pp. 19. § (1) bekezdése értelmében az a bíró, aki a személyére vonatkozó kizárási okot maga jelentette be, bejelentésének elintézéséig a perben nem járhat el. Minden más esetben az érintett bíró továbbra is eljárhat ugyan, de ha a 13. § (1) bekezdés *a)-d)* pontjai alá tartozó kizárási okról van szó, a bejelentés elintézéséig az érdemi határozat hozatalában nem vehet részt. Ha ugyanaz a fél ugyanabban a perben a kizárás megtagadása után tesz újabb bejelentést a bíró ellen, ez a korlátozás sem érvényesül.

[85] A Szegedi Járásbíróság előtti eljárási szakasz 60. sorszámú jegyzőkönyvét érintő kijavítási kérelem elbírálatlansága az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki, hiszen az ügyben e bíróság érdemi döntést nem hozott, a felperesnek pedig a Makói Járásbíróság előtt lehetősége volt mindennemű nyilatkozat megtételére.

[86] Iratellenes a felperesnek az az állítása, hogy nem kapott tájékoztatást az általa bizonyítandó tényekről. A Járásbíróság 4.P.20.278/2018/4. számú jegyzőkönyve 5. oldalán szerepel az a tájékoztatás, hogy a felperest terheli a bizonyítás a bérlemény aktuális állapotát, a bérleti díj leszállítására vonatkozó követelését illetően, és hogy e körben szakértői bizonyítás indokolt. E tárgyban tartalmazott újabb tájékoztatást a 4.P.20.278/2018/9. és 3.P.20.278/2018/69. számú végzés, a Makói Járásbíróság 3.P.20.509/2019/6. számú jegyzőkönyve a 3-4. oldalán.

[87] Az igazolási kérelem folytán megismételt elsőfokú tárgyalást illetően a felperes által hivatkozott régi Pp. 109. § (4) bekezdése nem sérült, hiszen az elmulasztott határnapon tartott tárgyalást az elsőfokú bíróság a szükséges keretben megismételte, ezt igazolja a 40 oldal terjedelemben felvett jegyzőkönyv.

[88] Kifogásolta a felperes, hogy a másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 246. §-át, mert nem adott lehetőséget arra, hogy az elsőfokú ítélet ellentmondásaira pontról-pontra, közérthetően felhívja a figyelmet. A felperesnek módja volt, hogy fellebbezésében az elsőfokú ítélet ellentmondásait feltárja. A másodfokú bíróság tárgyalásán a felperesnek módja volt nyilatkozni. A régi Pp. 133. § (2) bekezdése értelmében a bíróságnak ügyelnie kell arra, hogy a tárgyalás ne terjedjen ki az ügygel összefüggésben nem álló körülményekre, az ügyre nem tartozó kérdésekre.

[89] A fél tárgyalási részvételének, annak elmulasztásának szabályait a régi Pp. 135-136. §-ai tartalmazzák. Ezek megsértésére a felperes nem hivatkozott, önmagában az a körülmény, hogy az ellenérdekű fél képviselőjéhez – annak távolléte miatt – a felperes nem tudott kérdést intézni, a bíróság által megvalósított eljárási szabálysértést nem jelent.

[90] A Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, ezért a felülvizsgálati kérelem minden olyan hivatkozása és érvelése, ami az elsőfokú ítéletre vonatkozik, értékelésen kívül marad.

[91] A felperes a jogerős ítéletet érintően a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének megsértését állította. E rendelkezés szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által

megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A Kúria hangsúlyozza, hogy maga a törvény szövege elvárás szintjén írta elő az ítélet indokolásának rövid megfogalmazását. Csak a kereseti kérelem és ellenkérelem, viszontkereset, illetve beszámítási kifogás elbírálásához szükséges tényeket kell megállapítani, az ezekhez kapcsolódó bizonyítás eredményét kell értékelni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések tükrében. A perben tehát azt kellett a bíróságoknak vizsgálni, hogy fennálltak-e a felperes keresete alapján a bérleti szerződés módosításának feltételei, az alperes a jogszabályi előírásoknak megfelelően mondta-e fel a szerződést, ha igen, a felperest milyen összegű bér- illetve használati díjtartozás terheli. Tett-e a felperes olyan perjogilag értékelhető nyilatkozatot (beszámítási kifogást), ami a lejárt bérleti és használati díjjal szemben az alperesi követelés csökkentésére alkalmas. A felperes hivatkozhatott volna arra, hogy meghatározott ideig – az egyes beázások miatt – a bérleményt nem tudta használni, és emiatt erre az időre az alperesnek nem jár bér, azonban ilyen értelmű előadást nem tett, és a felülvizsgálati kérelmében sem jelölte meg e körben az adekvát jogszabályi rendelkezést [régi Ptk. 428. § (1) bekezdés]. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy a bíróság általi szerződésmódosítás feltételei (régi Ptk. 241. §) nem álltak fenn, ezért a felperes keresete nem alapos. Vizsgálták az alperes által gyakorolt felmondás jogszerűségét [Lakás tv. 25. § (1), (3), (5) bekezdés], amit a csatolt felszólítás, annak tartalma és felperesnek történt kézbesítése, a felmondás, annak tartalma és annak felperesnek történt kézbesítése alapján jogszerűnek minősítettek. Ezzel az ügy érdemét illető releváns kérdéssel a felülvizsgálati kérelem nem is foglalkozott, így ezt a Kúria a felülvizsgálat kereteire tekintettel nem vizsgálhatta felül. A felmondás jogszerűségére tekintettel az eljáró bíróságok vizsgálták, hogy a felperesnek milyen összegű bér és használati díjtartozása áll fenn, ez utóbbi esetben figyelemmel arra, hogy a bérleményt a felperes nem adta vissza az alperes birtokába. A felmondás alapjául szolgáló bérleti díjtartozás összege adott, amely időszakra és amely összeget a felperes nem fizette meg. Az első- és másodfokú bíróság a becsatolt számlákat, ennek alapján az összecszerűsítést ellenőrizte, azt a viszontkeresettel egyezőnek határozta meg. Az ezzel kapcsolatos indokolást mindkét ítélet tartalmazza. Ugyancsak tartalmazza, hogy a felperes által valójában elő sem terjesztett beszámítási kifogás szerinti kárigényt illetően a felperes eleget tett-e a bizonyítási kötelezettségének. Erre a perbeli adatok alapján nemleges választ adtak. Az eljáró bíróságok tehát eleget tettek a régi Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségüknek.

[92] A felülvizsgálati kérelemben meghatározott okból a jogerős ítélet nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta [régi Pp. 275. § (3) bekezdés].

Záró rész

[93] Az alperes oldalán költség megtérítésére jogosító képviseleti tevékenység nem történt, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 79. § (1) bekezdése alapján a Kúria az alperes javára perköltséget nem állapított meg.

[94] A felperes személyes költségmentessége miatt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §].

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

Budapest, 2023. február 15.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Farkas Attila s.k.
bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő