



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Pfv.V.20.288/2020/5.

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

Az I. rendű felperes: Felperes1

A II. rendű felperes: Felperes2

A felperesek képviselője: Dr. Danka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Danka János ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: Papp-Kalász-Tóth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kalász Imre Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: bérleti díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.983/2019/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Kisvárdai Járásbíróság 2.P.20.817/2017/69.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

– Megállapítja, hogy az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati eljárási költsége személyenként 75.800 (hetvenötezer-nyolcszáz) forint, míg az alperes felülvizsgálati eljárási költsége 629.000 (hatszázhuszonkilencezer) forint.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A szám alatt található 342 m² alapterületű ingatlan eredetileg az alperes tulajdonát képezte, amit 2016. augusztus 24. napján eladott a felpereseknek.

[2] Az adásvételi szerződés megkötése napján a felperesek bérbeadóként bérleti szerződést kötöttek az alperessel mint bérlővel ugyanezen ingatlanra, ami ekkor gyógyszertárként működött. A szerződés 2021. augusztus 31. napjáig tartó határozott időre szólt. A felek a bérlemény gyógyszertárként és hozzákapcsolódó helyiségként használt részét hozzávetőlegesen 220 m²-ben határozták meg. A szerződés tartalmazta, hogy az alperes az ingatlant a szerződés aláírását megelőzően tulajdonosként ismerte, a szerződést a műszaki állapot teljes ismeretében kötötte meg. A havi bérleti díjat 500.000 forintban állapították meg azzal, hogy az alperes azt a felpereseknek külön-külön 250.000-250.000 forint erejéig köteles megfizetni. Megállapodtak, hogy a bérlő köteles a bérlemény belső karbantartásával kapcsolatos feladatokat elvégezni, kivéve a járólapok felújítását, esetleges cseréjét. Minden további értéknövelő munkát költségének vagy értéknövelő hatásának megtérítése kérdésében a bérbeadói nyilatkozattal egyidejűleg voltak kötelesek megállapodni.

[3] A bérlemény, de egyben az épület lapos tetejének szigetelése során az eresz nem szakszerű kialakítása miatt az esővíz a bérlemény belső terébe befolyt, aminek következtében 2017. év elején a bérlő által irodaként használt helyiségben három részen, összesen 2 m² területen a vakolat lehullott a helyiség mennyezetéről. Ennek kijavítása a belső karbantartás körét meghaladó munkákat igényelt.

[4] Az alperest 2017 júniusától a felperesek többször felszólították a 2017. február havától felhalmozódott bérleti díjhátralék megfizetésére. Az alperes arra hivatkozva nem tett eleget a díjfizetési kötelezettségének, hogy a bérlemény nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra, az az életet, egészséget veszélyeztető állapotban van.

[5] Az alperes a 2017. február 5. napján bekövetkezett vakolatomlásra hivatkozással a 2017. december 22. napján kelt irattal azonnali hatályú felmondással élt, aminek jogszerűségét a felperesek vitatták.

[6] Az alperes 2018. január 26. napján adta át a felpereseknek a bérleményt.

[7] A felperesek az ingatlant 2018. március és április hónapokban felújították. A felújítás során az alperes által korábban használt területet két részre osztották, illetve egy harmadik helyiségcsoport alapterületét növelték.

[8] A felújítás, átalakítás következtében a korábban is a Sz. Kft. által használt bérlemény területe 37,08 m²-rel növekedett a korábbi alperesi bérlemény rovására. A felperesek a Sz. Kft.-vel 2018. április 17. napján bérleti szerződést kötöttek 2018. május 1. és 2023. április 30. napja közötti időre. Eszerint a korábban bérelt 113,82 m²-en felül további 37,08 m²-rel a bérlemény alapterülete 150,9 m²-re változott. A bérleti díjat a szerződő felek 200.000 forint/hó összegben határozták meg. A többletbérleményre eső díj 49.145 forint/hó volt.

[9] A bérlemény átalakítása után annak egy részére a felperesek 2018. június 6. napján a Ny. Kft.-vel kötöttek bérleti szerződést 2018. június 6. és 2020. május 31. napja közötti időre 200.000 forint/hó bérleti díj ellenében. A másik üzlethelyiséget a 2018. november 30. napján megkötött bérleti szerződés alapján a K. Kft. bérelte 2018. december 15. és 2019. december 15. napja közötti időre ugyancsak 200.000 forint/hó bérleti díjért.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[10] A felperesek módosított kereseti kérelmükben 12.874.200 forint bérleti díj, ennek 2018. május 1. napjától a Ptk. 6:48. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamata

megfizetésére kérték kötelezni az alperest részükre egyenlő arányban teljesítve. Előadták, hogy az alperes 2017 márciusától nem tett eleget a bérleti díjfizetési kötelezettségének, majd a keresetlevél előterjesztése után az akkor érvényesített összeget (4.000.000 forint) kiegyenlítette, azonban ezzel egyidejűleg felmondást közölt. A felperesek szerint a felmondás jogellenes volt. Nem felelt meg a valóságnak, hogy a bérlemény gyógyszerertári használat céljára alkalmatlan lett volna. Az alperes a felmondásban megjelölte annak okát, de abban nem szerepelt, hogy a bérlemény emberi tartózkodásra alkalmatlan vagy veszélyes lenne. Újabb felmondási ok a perben nem vizsgálható. Hangsúlyozták, hogy az alperes – mint korábbi tulajdonos – az ingatlan állapotával mindvégig tisztában volt. Nem következett be olyan lényeges, hirtelen változás, ami a felmondásra okot adhatott volna. A bérleti szerződés értelmében a felújítási munkák az alperest terheltek, ennek elmulasztására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Amennyiben az alperes úgy ítélte meg, hogy a munkálatok elvégzése a felpereseket terhelte, úgy ezzel kapcsolatban felszólítást kellett volna intézni hozzájuk. 2018. januártól kezdődően a bérleti szerződésben rögzített határozott idő lejártáig kérték a bérleti díj megfizetésére kötelezni az alperest azzal, hogy a bérlemény más bérlők részére történő bérbeadásából származó bevételt levonták a meg nem fizetett bérleti díj összegéből. A bérleti szerződés tartamára az alperes által fizetendő összeg 30.000.000 forint lett volna, erre az időre az egyéb bérleti szerződések alapján megtérült 17.125.800 forint, így a különbözet 12.874.200 forint.

[11] Az alperes védekezésére tekintettel előadták, hogy egy általános, célhoz nem kötött bérleti szerződést kötöttek, nem vállaltak sem kötelezettséget, sem szavatosságot arra, hogy a bérlemény kifejezetten gyógyszerertár céljára használható, hasznosítható függetlenül attól, hogy mindkét fél ismerte ezt a funkciót. A gyógyszerertár üzemeltetéséhez a feltételek megteremtését és megtartását a bérlőnek kellett elvégeznie, amit a felperesekre nem háríthat át. Amennyiben a bérlemény állapota bármilyen okból kifogásolható volt, úgy ennek előidézésében az alperes felelőssége állapítható meg, hiszen a karbantartással és állagmegóvással kapcsolatos feladatokat korábban mint tulajdonos, később mint bérlő elmulasztotta elvégezni. Ha a felmondásban hivatkozott vakolathullás miatti életveszély 2017 februárjában fennállt, a felmondással nem kellett volna decemberig várni, hanem felszólítani a bérbeadót a hiba feltárására és a szükséges javítás elvégzésére. Hangsúlyozták, a kárenyhítési kötelezettség körében végezték el a felújítást, és adták bérbe a későbbiekben a helyiséget.

[12] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt. A bérlemény rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, az egészséget, testi épséget veszélyeztető állapotú volt. A felmondott jogviszony megszűnéséig a bérleti díjat kiegyenlítette. Hivatkozott arra, hogy a felperesek a bérleményt utóbb hasznosították. A bérleti szerződés a felek között megszűnt, a felperes a jövőre vonatkozóan nem kérhet bérleti díjat. A kereset összecszerúságát annyiban is vitatta, hogy a 2018. március és április hónapra, vagyis a felújítások időszakára nem lehet az alperesnek fizetési kötelezettsége, mert a felújítások, átalakítások a felperesek érdekkörébe tartoztak. A jogalap megléte esetén is erre az időszakra az alperesnek bérleti díjfizetési kötelezettsége nem lehet. Egyebekben a felperesek kereseti kérelmének összecszerúságát nem vitatta, azt elfogadta.

Az első- és másodfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg együttesen az alperesnek 794.507 forint perköltséget, továbbá a Nyíregyházi Törvényszék Gazdasági Hivatal felhívására 15.472 forint állam által előlegezett perköltséget.

[14] Az elsőfokú bíróság idézte az ügyre alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1), 6:332. § (1) és (3) bekezdését. A bérleti díj megfizetésére irányuló keresetre és az ellenkérelemre figyelemmel arról kellett döntenie, hogy 2018 januárjától az alperesnek továbbra is fennállt-e a bérleti díjfizetési kötelezettsége, az azonnali hatályú felmondása jogszerű volt-e.

[15] A laps tető lefedésének hiányosságából adódó beázás miatt az alperes által irodának használt helyiségben olyan állapot alakult ki a vakolathullás eredményeként, hogy annak használata az egészséget veszélyeztette, az életveszélyes volt. Az alperes a bérleményt gyógyszerként működtette, e funkcióra tekintettel a bérleti szerződést jogszerűen felmondhatta azonnali hatállyal. A bérlemény egészséget veszélyeztető állapota egyértelműen megállapítható volt Gy.L. és Sz.L. szakvéleménye, H.A. tanúvallomása alapján.

[16] Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperesek kártérítés jogcímén nem terjesztettek elő igényt, ezért nem vizsgálta, hogy a peres felek közül kinek, milyen mértékben róható fel a kialakult állapot. Azt azonban megállapította, hogy a bérleményben az egészséget veszélyeztető állapot kialakulását előidéző hiba, hiányosság kijavítása nem kizárólag a belső karbantartás körébe eső munkálatokat igényelt, hanem azt meghaladó mértékű, a tetőt érintő javítási munkálatokat is.

[17] Minthogy az elsőfokú bíróság a keresetet jogalap hiányában utasította el, annak összecszerúségét nem vizsgálta.

[18] Az ítélet ellen a felperesek fellebbeztek.

[19] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül külön-külön az I. és II. rendű felperesnek 2.387.077-2.387.077 forintot, ennek 2018. december 1. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Mellőzte a felpereseket az alperes részére 794.507 forint perköltség fizetésre kötelező rendelkezést. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül külön-külön az I. és II. rendű felperesnek 91.050-91.050 forint elsőfokú perköltséget. Kötelezte külön-külön az I. és II. rendű felperest 4.875-4.875 forint, míg az alperest 5.725 forint állam által előlegezett költség megfizetésére a Nyíregyházi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül külön-külön az I. és II. rendű felperesnek 142.150-142.150 forint másodfokú perköltséget.

[20] Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításához szükséges bizonyítást lefolytatta, azt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörét gyakorolva túlnyomórészt helyesen állapította meg, azonban az általa alkalmazott jogszabályok köre csak részben helyes. Az alkalmazandó jogszabályok között felhívta a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 1. § (3), 36. § (1), 23. § (1) és (2) bekezdését, a Ptk. 6:142. §-át, 6:143. § (1), (2), 6:213. § (1) bekezdését. A másodfokú bíróság a megállapított tényállást is kiegészítette.

[21] Elsődlegesen abban foglalt állást, hogy felperesek fellebbezésében írt keresetváltoztatásnak [régi Pp. 146. § (5) bekezdés *b*) pont] a feltételei fennállnak-e. Utalt e körben a BH 2019.248. számú eseti döntésben megtestesült bírói gyakorlatra.

[22] A másodfokú bíróság szerint a fellebbezésben a keresetváltoztatás indokaként előadott érvelés súlytalan volt az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatokra tekintettel. A felperesek kereseti kérelmük másodlagos jogcímeiként ugyanis valóban a kártérítést jelölték meg, de eszerint káruk abból eredt, hogy a határozott időből hátralévő időre a bérleti díjak kiestek. A fellebbezésben a felperesek teljesen új állításokat fogalmaztak meg. A kártérítés iránti követelést már arra alapozták, hogy az alperes megszegte a szerződés azon rendelkezését, amely szerint a bérlemény karbantartására és állagának megóvására köteles: a bérleményt az alperes súlyosan elhanyagolta, az egészséget veszélyeztető állapot e súlyos szerződésszegésre vezethető vissza. Ilyen alperesi szerződésszegésre azonban korábban nem hivatkoztak.

[23] A régi Pp. 247. § (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A 146. § (5) bekezdés *a*) pontjában foglalt nyilatkozat akkor tehető, ha annak a 235. § (1) bekezdése alapján helye van. A felperesek a fellebbezésben mind követelésük ténybeli alapját, mind a keresettel érvényesített jogot megváltoztatták, olyan új tényállításokat tettek, amelyek nem tartoznak a régi Pp. 146. § (5) bekezdés *b*) pontja körébe, és amely tények előterjesztését a másodfokú eljárás során a régi Pp. 235. §-a kizárja. A keresetváltoztatást a másodfokú bíróság ezért meg nem engedettnek minősítette.

[24] A másodfokú bíróság ugyanakkor rögzítette, a bérleti szerződés alapján meg nem térülő bérleti díj megfizetésére alapított kereseti kérelmet és az ezzel összefüggő felperesi érvelést vizsgálta érdemben. Utalt e körben a Lakás tv. 1. § (3) bekezdésére és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdésének alapelvi szabályára.

[25] Hangsúlyozta, a felperesek a 9. sorszámú iratban előadták, hogy „a felmondási jog gyakorlására vonatkozó alperesi nyilatkozat megalapozatlan, és így az jogellenes, arra szerződésszegő módon került sor”, ezzel egyértelműen utaltak az alperes szerződésszegésére mint kártérítési felelősséget kiváltó magatartásra. A felmondás jogellenességének megállapítása iránt külön kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, mert annak a régi Pp. 123. §-ában megszabott feltételei nem állnak fenn, marasztalási kereset viszont előterjeszhető volt. Ha pedig a perbeli jogviszony megszűntetése szerződésszegésnek minősül, a felperesek az abból eredő káraik megtérítését kérhetik. A másodfokú bíróság szerint a felperesek módosított keresete tartalma szerint – a fellebbezésükben előadottaktól eltérő tényálláson alapuló – kártérítési kereset volt.

[26] A másodfokú bíróság a döntését Sz.L. perben kirendelt szakértő és H.A. magánszakértő véleményére alapította szemben a közjegyzői nemperes eljárásban kirendelt Gy.L. igazságügyi szakértő véleményével. Azt vizsgálta, hogy a 2017. február 1-i vakolatomlás, illetve a 2017. február 3-i vízbetörés okán megrogyott irodafal előidézett-e egészséget veszélyeztető állapotot.

[27] A mennyezeti vakolatomlás akkor idézett volna elő az egész bérleményre kiterjedő egészséget veszélyeztető állapotot, ha a további vakolatomlásnak reális esélye lett volna. Sz.L. szakvéleménye szerint „ha a gyógyszerár működött, akkor nem volt olyan állapotban, amely az egészséget veszélyezteti.”. Az irodai mennyezet tovább omlásának reális esélyét H.A. szakértő kizárta. Előadta, hogy a 2018. január 25. napján tartott vizsgálatoknál, amikor feltárásokat és méréseket végzett, a vakolatot le kellett, hogy verje, az nem jött le magától. H.A. szakértő aggályossá tette az iroda válaszfalának megrogyására alapított felmondási okot is.

[28] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a gyógyszerár 2017. december 3. napjáig működött, az alperes a felügyeleti szerv felé életveszélyes állapotra utaló bejelentést nem tett. Ez alátámasztja, hogy a bérlemény összességében értékelve nem minősült életveszélyes állapotúnak. Az azonnali hatályú felmondás közlése körében az alperes részéről fennálló késedelem egyértelműen igazolja annak a tényét, hogy a felmondásban közölt okok nem voltak olyan súlyúak, amelyek az alperes részéről a rendkívüli felmondást megalapozhatták volna. H.A. szakértő szerint a vakolathullás megelőzhető lett volna a helység rendszeres karbantartásával.

[29] Mindezek alapján a jogerős ítélet szerint az alperesnek a Ptk. 6:332. § (3) bekezdésére alapított rendkívüli felmondása jogellenes. Ennek folytán az alperes a magatartásának kártérítési következményeit – a felpereseknek a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásából eredő kárát, az elmaradt bérleti díjat – a Ptk. 6:142. § (1) és 6:143. § (2) bekezdése szerint köteles viselni.

[30] A felperesek bérleti díj kiesése – figyelemmel az őket terhelő kárenyhítési kötelezettségre a 2018. január 1. és 2021. augusztus 31. napja közötti időre 4.774.155 forint, személyenként 2.387.077 forint. A másodfokú bíróság az alperest ennek megtérítésére kötelezte a Ptk. 6:48. §-a szerinti középátlagos késedelmi kamattal.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[31] Az alperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[32] Részletesen ismertette az általa irányadónak tekintett tényállást, benne az általa hivatkozott káreseményekkel: 1.) 2017. január 22. napján az irodában, szelfogóban vakolatolás, 2.) 2017. február 3. napján pincei vízbetörés történt, 3.) 2017. februárjában az épület kifűthetetlensége, a homlokzati üvegportálon páralecsapódás, majd penészedés. Mindezek alátámasztják, hogy az épület teljes épületgépészeti felújításra, illetve a tető felújításra szorult, és a gyógyszerár belső kialakítása nem felelt meg a 41/2007. (IX. 19.) EÜM rendelet 5-10. §-ában foglaltaknak, az műszaki értelemben életveszélyes, gyógyszerárnak pedig alkalmatlan volt. E körben a felperesekkel egyeztetést kezdeményezett.

[33] Az alperes hangsúlyozta, a felperesek az elsőfokú eljárásban elmaradt bérleti díj jogcímén terjesztették elő igényüket.

Fellebbezésükben jogellenesen és megalapozatlanul jelölték meg másodlagos jogcímként a kártérítési igényt. Az újabb kereseti jogcímmel összefüggésben a régi Pp. 146. § (5) bekezdés *b)* pontjára hivatkoztak, de nem jelöltek meg olyan, az elsőfokú ítélet meghozatalát követően beállott változást, ami indokolta, hogy az eredetileg érvényesített bérleti díj helyett kártérítési igényt terjesszenek elő. E körben hivatkozott a BH 2019.9.248 számú eseti döntésre. A régi Pp. 146. § (5) bekezdése szerinti konjunktív feltételek mindegyike hiányzik. Fellebbezési nyilatkozatuk keresetváltogatásnak minősül, ami a régi Pp. 146. § (1) bekezdésébe ütközik.

[34] Nem értett egyet azzal, hogy a felperesek elsőfokú eljárásban módosított keresete tartalma szerint kártérítésre irányult. Ez esetben sérült a régi

Pp. 21. (helyesen 121.) § (1) bekezdés *c)* pontja, miszerint a keresetlevélben fel kell tüntetni az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak

előadásával. A bíróság nem dönthet olyan kérdésben, amelyre a felek kereseti kérelmet, ellenkérelmet, viszontkeresetet nem terjesztettek elő, és nem is terjeszkedhet túl a kérelmeken a régi Pp. 213. § (1) bekezdése, 215. §-a szerinti szabályozás értelmében.

[35] A felperesek a törvényszék által sem vitatottan kártérítési igényt az elsőfokú eljárásban nem terjesztettek elő. Jogsértő a törvényszék megállapítása, miszerint a felperesek a 2018. február 12. napján kelt beadványukban (P.20.817/2017/9. szám) előadták: „a felmondási jog gyakorlására vonatkozó alperesi nyilatkozat megalapozatlan, és így az jogellenes, arra szerződésszegő módon került sor”, és ezzel egyértelműen utaltak az alperesi szerződésszegésre mint kártérítési felelősséget kiváltó magatartásra. A felperesek előterjesztett kereseti kérelme nem tartalmaz a felmondási jog jogellenes gyakorlásával előidézett szerződésszegés megállapítására irányuló kérelmet, így abban a bíróság nem dönthetett. A másodfokú bíróság a felperesek kérelmén túlterjeszkedett.

[36] A felperesek nem vitásan elmaradt bérleti díj megfizetése iránt terjesztettek elő kereseti kérelmet, amely bérleti díj megfizetésére kötelezés előfeltétele, hogy a bíróság az alperes által közölt azonnali hatályú felmondást jogellenesnek értékelje, és a másodfokú bíróság ezt tette. Ez esetben az elmaradt bérleti díj iránti kereseti kérelmet kellett volna elbírálnia, nem pedig a kereseti kérelemként elő sem terjesztett kártérítési igényt.

[37] Az alperes kiemelte, a bérlőre vonatkozó azonnali hatályú felmondási jog szerződéses szabályozása hiányában kizárólagosan a Ptk. rendelkezéseire alapította az azonnali hatályú felmondását, így fogalmilag sem jöhet szóba e jog gyakorlása kapcsán a szerződésszegő joggyakorlása. Szerződésszegés hiányában pedig nincs kártérítési felelősséget kiváltó magatartás.

[38] A másodfokú bíróság a bizonyítékokat iratellenesen értékelve állapította meg, hogy az azonnali hatályú felmondása jogellenes volt, így a jogerős ítélet a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközik. A beszerzett szakértői vélemények, a meghallgatott szakértők és szakértő tanú nyilatkozott arról, hogy a bérlemény a bekövetkezett károsodások miatt életveszélyes, illetve az egészségre veszélyes állapotú és gyógyszerként történő működésre alkalmatlan volt. Gy.L. a szakértői szemléje után rögzített károsodások alapján a gyógyszerár nem felelt meg a 41/2007 (IX. 19.) EüM rendelet 11. § (2) bekezdés *e*) pontjában megjelölt azon feltételeknek. Az azonnali hatályú felmondást a szakértői vélemény kézhezvétele után közölte, és annak jogszabályi indokaként a Ptk. 6:332. § (1) és (3) bekezdését jelölte meg.

[39] Hivatkozott arra, hogy nem egyetlen káresemény következett be, hanem káreseménysorozat. Az, hogy csak 2017 decemberében történt meg a felmondás, nem jelenti, hogy a felmondásra okot adó műszaki alkalmatlanság – amelynek elhárítása a beszerzett szakértői véleményekkel igazoltan nem a bérlők kötelezettsége volt – ne állt volna fenn a felmondás időpontjában.

[40] Iratellenes, hogy az irodahelyiségben bekövetkezett vakolatomlás akkor idézett volna elő az egész bérleményre kiterjedő egészséget veszélyeztető állapotot, amennyiben a további vakolatomlásnak reális esélye lett volna. Ez a szakvéleményekből sem vezethető le.

[41] A felmondásban hivatkozott Ptk. 6:332. § (1) és (3) bekezdése nem tesz különbséget aközött, hogy a szerződésszerű használatra való alkalmatlanság a bérleménynek csak egy részét érinti vagy a teljes bérleményt, továbbá aközött sem, hogy a bérlemény egésze vagy csak annak egy része tekintetében áll fenn az egészséget veszélyeztető állapot.

[42] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

[43] Előadták, hogy az alperesnek a szerződés tárgyát képező bérlemény korábbi állapota nem volt ismeretlen, hiszen azt maga adta el a felpereseknek. Az adásvételt követően az alperes az ingatlant bérlet jogcímén használta, így a bérlemény állapotát jól ismerte. Amennyiben abban időközben folyamatos jellegű változás vagy romlás következett be, úgy azt nyilvánvalóan észlelnie kellett.

[44] Az alperes szerződéses kötelezettsége lett volna a bérlemény állagának megóvásával kapcsolatos munkálatokat folyamatosan, saját költségen elvégezni és a bérlemény állapotát, állagát megőrizni. Amennyiben ezeknek a munkálatoknak a köre esetlegesen meghaladta az őt terhelő állagmegóvási vagy felújítási kötelezettségek körét, abban az esetben a tapasztalt hibákról és a javítás szükségességéről kellő időben kellett volna a felpereseket értesíteni, valamint felhívni azok elvégzésére. Ilyen nem történt. Tagadták, hogy az alperes többször próbált egyeztetést kezdeményezni, mert ilyen sem történt.

[45] Alaptalan az alperes hivatkozása, hogy a bérlemény állapota életet, illetve testi épséget veszélyeztető lett volna. Az alperes magatartása igazolja annak tényét, hogy a bérlemény a megjelölt hibák esetleges fennállása esetén is alkalmas volt gyógyszerként történő üzemeltetésre, illetve a hiányosságok rövid időn belül relatíve alacsony költségen javíthatók voltak. Ezek ráadásul a bérlemény állapotát kisebb részben érintették, a gyógyszerári kiszolgálóhelyiségeket nem. Az alperes a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére vonatkozó jogát ténybelileg megalapozatlanul, jogellenesen gyakorolta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[46] 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.].

[47] Az alperes a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az a módosított keresetet tévesen értékelte tartalma szerint kártérítésre irányulónak, ezáltal túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, nem az előterjesztett kereseti kérelmet bírálta el. Emellett a bizonyítékokat iratellenesen értékelve állapította meg az azonnali hatályú felmondása jogellenességét.

[48] Keresetükben a felperesek egyrészt a jogellenesen meg nem fizetett bérleti díjak teljesítését követelték, másrészt az elmaradt bérleti díjat kérték azon a ténybeli alapon, hogy az alperes jogellenes felmondására tekintettel – a bérlemény birtokának ténylegesen megvalósult visszaadása miatt – a felpereseknél bérleti díjkiesés keletkezett. Az igényérvényesítés e kettős jellegét (szerződés teljesítése, illetve kár megtérítése) fenntartották az elsőfokú eljárás során. A 61. sorszámú, utolsó kereset-felemlésben a felmondást követően jogfenntartással átvett bérlemény vonatkozásában tartottak igényt változatlanul az alperes által fizetendő bérleti díjra. Ugyanitt a maguk által teljesített kárenyhítési kötelezettségről, a jogellenes felmondás miatt a bérleti díjkiesés megelőzéséről nyilatkoznak. Ez utóbbi körben tettek előadást a 67. sorszámú iratban is. Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás egésze alatt nem követelte meg, hogy a felperesek konkrét jogszabályi rendelkezés megjelölésével

támasszák alá a kereseti kérelmüket, határozzák meg a jogalapot. Végül azonban a 69. sorszámú jegyzőkönyvben a tárgyalás berekesztése előtt bírói felhívásra a felperesek akként nyilatkoztak, hogy kizárólag bérleti díj jogcímén támasztanak követelést, kártérítés jogcímén nincs követelésük.

[49] A felperesek abban következetes előadást tettek, hogy az alperes azonnali hatályú felmondását jogellenesnek tartották. Nem vitás ugyanakkor, hogy a felmondást követően az alperes a bérleményt kiürítette, a használatával felhagyott, a továbbiakban bérleti díjat nem fizetett. Ebből arra lehet következtetni, hogy a felperesek ezt a magatartást – a Ptk. 6:183. §-ának megfelelően – a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának értékelték. E szerint, ha valamelyik fél a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a másik fél választása szerint a késedelem vagy a szolgáltatás lehetetlenné válásának jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A teljesítés lehetetlenné válása esetén [Ptk. 6:180. § (2) bekezdés] a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése, míg késedelem esetén [Ptk. 6:154. § (1) bekezdés] a teljesítés követelhető.

[50] Az elsőfokú eljárásban a felperesi igényérvényesítés – annak kettős jellege folytán – tartalma szerint vagylagos keresethalmazatként értelmezhető volt. A már idézett 69. sorszámú jegyzőkönyv szerint azonban a felperesek már csak bérleti díjat érvényesítettek, ezzel követelésük vagylagosságát kifejezetten megszüntették, a késedelem jogkövetkezményeit választották, és az alperest teljesítésre kérték kötelezni.

[51] A felperesek fellebbezésükben másodlagos jogcímként a követelésüket ismét kártérítésre kívánták alapítani, ami így ellentétes az elsőfokú eljárásban végül fenntartott keresetükkel. A régi Pp. 247. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A 146. § (5) bekezdés *a*) pontjában foglalt nyilatkozat akkor tehető, ha annak a 235. § (1) bekezdése alapján helye van. A régi Pp. 146. § (5) bekezdése azt a négy esetet sorolja fel, ami nem minősül keresetváltatásnak. Ebbe a keresettel érvényesített jog megváltoztatása nem tartozik bele. A felpereseknek tehát nem volt jogi lehetőségük arra, hogy az elsőfokú eljárásban végül nem érvényesített kártérítésre vonatkozó követelést ismét előterjesszék. A fellebbezésben nem térhettek vissza a vagylagos kereset-halmazatban érvényesített igényükre, amit az elsőfokú eljárásban már nem tartottak fenn.

[52] A felperesek az elsőfokú eljárásban elbírálandó keresetükben a Ptk. szerződésszegésre vonatkozó általános szabályaira is figyelemmel – a 6:138. §-ának megfelelően – a teljesítés követeléséhez való jogukat érvényesítették azon a ténybeli alapon, hogy a jogellenes felmondás joghatás kiváltására nem alkalmas, és az így fennmaradt szerződés teljesítésére az alperes köteles. Az elsőfokú bíróság a bérleti díj teljesítésére vonatkozó keresetről döntött. Ítéletében kifejezetten rögzítette, hogy a felperesek kártérítés címén igényt nem terjesztettek elő, ezért ennek feltételeivel nem foglalkozott. A jogerős ítélet viszont kártérítési igény bírált el, vagyis nem az érvényesített jogról döntött.

[53] A jogerős ítéleti döntés nem csak a keresetnek más jogcímen való helytadásnak minősül, amire egyébként a régi Pp. alapján lehetőség lenne. Adott esetben ugyanis a kétféle jog érvényesítése más ténybeli alapon is nyugszik. A szerződésszegéssel okozott kár megtérítésének követelésére való jog a megszünt szerződésen alapuló igény, míg a bérleti díj iránti igény létező szerződésen alapul.

[54] A másodfokú bíróság – figyelemmel az elsőfokú eljárásban a felpereseknek a tárgyalás berekesztése előtt tett nyilatkozatára – nem az általuk érvényesített jogról, a szerződés teljesítésére kötelezésről döntött, ezáltal megsértette a régi Pp. 3. § (2) bekezdését, miszerint a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Sérült a régi Pp. 213. § (1) bekezdése, mert nem terjedt ki a döntés a perben érvényesített jogra, illetve sérült a régi Pp. 215. §-a, mert az elsőfokú tárgyalás berekesztésig elő nem terjesztett (ekkor már fenn nem tartott) kereseti kérelmet bíralt el, azaz túlterjeszkedett a kereseti kérelmen.

[55] Mindezek alapján a jogerős ítélet nem volt érdemben felülvizsgálható, azt a Kúria a régi Pp. 275. § (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A megismételt másodfokú eljárásban az elsőfokú ítélettel elbírált, az elsőfokú eljárásban érvényesített jogról (a szerződés teljesítése iránti igényről) kell döntést hozni.

Záró rész

[56] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 275. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdésén alapult azzal, hogy az alperes javára megállapított összeg tartalmazza az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket is.

[57] A végzés ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. június 3.

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