

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Erdélyi Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Molnár István ügyvéd által képviselt alperes ellen elszámolás iránt a Szegedi Városi Bíróságon 26.P.23.455/2008. szám alatt folyamatban volt és a Csongrád Megyei Bíróság 2011. február 23-án meghozott 4.Pf.20.095/2011/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a felperes 49. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján a 2011. november 9. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.20.095/2011/4. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezését részben hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtatja meg, hogy a felperes által az alperesnek fizetendő 588.000 forintot - leszállítva 324.000 forinttal - 264.000 (Kettőszázhatvannégyezer) forintra és annak 2010. február 1-je után járó kamatára leszállítja;

a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 145.000 (Egyszáznegyvenötezer) forintra, az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 113.600 (Egyszáztizenháromezer-hatszáz) forintra, az alperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 22.540 (Huszonkettőezer-ötszáznegyven) forintra változtatja meg;

a felperes által az alperesnek fizetendő másodfokú eljárási költség összegét 40.000 (Negyvenezer) forintra, az államnak fizetendő fellebbezési illeték összegét 107.960 (Egyszázhetezer-kilencszázhatvan) forintra leszállítja, míg az alperes által az államnak fizetendő fellebbezési eljárási illeték összegét 38.240 (Harmincnolcezer-kettőszáznegyven) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak felhívásra 127.440 (Egyszázhuszonhétezer-négyszáznegyven) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárás illetéket; míg az alperes 15.820 (Tizenötezer-nyolcszázhusz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére köteles.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A peres felek házastársak voltak. Közös tulajdonuk az sz-i T. utcai - az előzményi perekben használt elnevezésével: t-i - ingatlan és az alperes kizárólagos tulajdona az sz-i B. krt. alatti lakás, melyre a peres felek a felperes javára szerződéssel holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak azzal a kikötéssel, hogy oda az alperes hozzájárulása nélkül idegen személyt nem fogadhat be. Ez utóbbi ingatlant a felperes nem használja és az alperes előzetes hozzájárulásának hiányára hivatkozással nem is hasznosíthatja. Az elsőként megjelölt ingatlant a felperes használja annak ellenére, hogy erre vonatkozóan a Csongrád Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság előtt 4.Pf.21.571/2006. szám alatt folyamatban volt fellebbezési eljárásban a 2006. október 11-én megtartott másodfokú tárgyaláson egyezségeket kötöttek. Ebben a felperes vállalta, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban 2006. november 30. napjáig az alperes kizárólagos használatába adja. Egyidejűleg az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan tulajdoni hányadát meghaladó használata fejében a felperesnek 2006. december 1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig megfizet havi 13.750 forint többlethasználati díjat. A Csongrád Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság az említett perben meghozott 3. sorszámú jogerős ítéletével az egyezés tényére utalással helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak azt az ítéletét, melyben az alperes - ott: felperes - többlethasználati díj fizetés iránti keresetét elutasította.

A felperes a bíróság által jóváhagyott egyezségben foglalt kötelezettségvállalása ellenére az alperesnek nem adta birtokába az sz-i T. utcai ingatlant. Ebben a kérdésben a peres felek között 2006 decemberében folyt iratváltást követően az alperes a 2009. február 27-én kelt levelében szólította fel a felperest arra, hogy az ingatlan birtokba adásának elmaradása okán fizessen meg részére havi 15.000 forint használati díjat.

A B. körúti lakást a felperes 2002-ben albérletbe adta, de az alperes a lakás zárját 2002. június 6-án lecserélte, aminek kapcsán a Szegedi Városi Bíróság jogerős határozatában megállapította, hogy magánlaksértést követett el. Ezt követően a felperes első ízben 2007 szeptemberében kérte az alperes hozzájárulását a lakás bérbeadásához.

A felperes keresete és az alperesnek az sz. T. utcai lakáshoz kapcsolódó viszontkeresete alapján lefolytatott jelen eljárásban a felek közös tulajdonú sz. T. utcai ingatlanával, valamint az alperes kizárólagos tulajdonában álló, s a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt sz. B. körúti ingatlannal

kapcsolatos (gáz alapidíj, a T. utcai ingatlan víz alapidíja és mindkét ingatlan biztosítási díja, továbbá a B. körúti lakás közös költsége) költségek viselése, valamint a B. körúti ingatlan elmaradt hasznosítása miatt a felperes által kért havi 30.000 forint és a T. utcai ingatlan többlethasználata fejében az alperes által kért havi 15.000 forint használati díj volt a per tárgya. A felülvizsgálati eljárásban a jogerős ítéletnek már csak ez utóbbi két igénnyel kapcsolatos rendelkezése vitás.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helytadva az alperest 10.837 forint gáz alapidíj és 10.714 forint víz alapidíj és ezen összegek törvényes mértékű kamatának megfizetésére kötelezte, míg a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. A viszontkereset kapcsán a felperest 283.000 forint közös költség és annak törvényes mértékű kamatának, továbbá az Sz. T. utcai ingatlan többlethasználata fejében a 2006. december 1-től 2010. december 31-ig terjedő időre 588.000 forint többlethasználati díj és ennek 2008. december 15-től - mint középarányos időtől - a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata, valamint 2011. január 1-jétől minden hónap 10. napjáig havi 12.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte.

A felperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az elsőfokú ítéletben foglaltakon felül az alperest további 10.798 forint (gázdíj), 12.461 forint (biztosítási díj), valamint 66.900 forint (közös költség), azaz összesen 90.159 forint megfizetésére kötelezte azzal, hogy az egyes tőkerészek után a lejáráshoz igazodó időpontoktól kezdődően rendelkezett az alperes késedelmi kamatfizetési kötelezettségéről. Az elsőfokú ítélet egyéb - így a felperes használati díj megfizetése iránti keresetét elutasító és az alperes többlethasználati díj iránti viszontkeresetének helytadó - rendelkezéseit helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában rámutatott, hogy a Ptk. 159.§ (2) bekezdésében foglalt szabály az előbérleti, illetve előhaszonbérleti joghoz áll közel, melyhez képest - utalással a peres feleknek a haszonélvezet alapításáról szóló szerződésbe foglalt kikötésére is - helyesnek fogadta el az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy az alperes hozzájárulásának előfeltétele volt mindazoknak a szerződési feltételeknek a közlése, amelyek alapján a felperes mint haszonélvező a haszonélvezeti joga gyakorlását harmadik személynek át kívánja engedni. Hivatkozott arra is a másodfokú bíróság, hogy a kártérítési igényt „a tényleges haszonkiesés” alapozza meg, a felperes azonban „a tényleges hasznát” meg sem kísérelte bizonyítani.

Az alperes viszontkeresetben érvényesített többlethasználati díj iránti igényét illetően a fellebbezés kapcsán kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság alappal hagyta figyelmen kívül a felek 2002. február 11-én kötött megállapodásának a felperes által hivatkozott

8. pontjában foglaltakat, mert ez a szerződésük azon alapult, hogy az ingatlanaik jogi sorsát - a 2002. március 12-ig aláírandó okiratok alapján - rendezni fogják, de ez a megállapodásuk nem ment foganatba. Az elsőfokú bírósággal egyezően kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a peres felek a Csongrád Megyei Bíróság által jóváhagyott egyezségben utóbb újraszabályozták az Sz. T. utcai ingatlan használatát. Ennélfogva a Csongrád Megyei Bíróság által meghozott - a jelen per alperese többlethasználati díj iránti keresetét elutasító - jogerős ítélettel elbírált használati díj iránti igényt nem tekintette ítélt dolognak. Miután a felperes tévedésre alapítottan a szerződés „semmisségére” is hivatkozott, a másodfokú bíróság kiemelte, hogy ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy a felperes tulajdoni illetőségén - a felperessel a per tartama alatt kötött szerződés alapján - I. A. javára haszonélvezeti jog állt fenn, mert az alperest a saját 1/2 tulajdoni illetősége alapján megillető használati jog érvényesülését a haszonélvezeti jog nem korlátozta. Tény ugyanis, hogy a felperes a birtokba adásra vállalt kötelezettségét az alperes tulajdonában álló, tehermentes 1/2 részilletőséget illetően sem teljesítette, ezért ennek fejében a jogerős ítélet értelmében a felperes köteles többlethasználati díj fizetésére. Ennek havi összege a másodfokú eljárásban már nem volt vitás.

A jogerős ítélet ellen, annak részbeni hatályon kívül helyezése és az ún. használati díj iránti kereset teljesítése, az alperes többlethasználati díj iránti viszontkeresetének elutasítása iránt a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

A változatlanul fenntartott jogi álláspontja szerint az alperes azzal, hogy megakadályozta a B. körúti lakás bérbeadását jogellenesen és felróhatóan járt el, ezért az okozott kárt köteles megtéríteni.

A viszontkereset elutasítása iránti felülvizsgálati kérelmének indokai között továbbra is a 2002. február 11-én kelt megállapodás 8. pontjára hivatkozott és a T. utcai ingatlan használata iránt folyamatban volt perben meghozott jogerős ítéletre alapítottan ezúttal is az volt az álláspontja, hogy az erre az ügyre kiterjedő ítélt dolog hatályával bír. A Ptk. 200.§ (2) bekezdésére utalással kérte az említett ügyben eljáró másodfokú bíróság által 2006. október 11-én jóváhagyott egyezség semmisségének megállapítását, illetőleg arra hivatkozott, hogy miután az egyezségben foglaltak teljesítésének elmaradását az alperes tudomásul vette, ezzel a Ptk. 216.§ (1) bekezdésében foglaltak szerinti ráutaló magatartásukkal úgy módosították az egyezséget - mint szerződésüket -, hogy az alperes lemondott a használati díj iránti igényéről.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felperes felülvizsgálati kérelme részben alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálat mint rendkívüli perorvoslat keretei között - a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 275.§ (1) bekezdése egybevetett tartalma alapján - csak azt vizsgálhatja, hogy a másodfokú eljárás befejezéséig a bíróság rendelkezésére bocsátott adatokat, felvetett jogkérdéseket és előadott kérelmeket és ellenkérelmeket figyelembe véve sért-e jogszabályt a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős határozat.

A felperes az Sz. B. körúti lakás használatával összefüggésben valójában kártérítési igényt érvényesített. A Ptk. 339.§ (1) bekezdése értelmében a károsult - az adott esetben a felperes - terhére esik annak bizonyítása, hogy az alperes mint károkozó jogellenes magatartásával okozati összefüggésben őt kár érte, ami itt az elmaradt jövedelemből adódhat. A kártérítési felelősség ez utóbbi tényállási elemével összefüggésben a másodfokú bíróság helytállóan fejtette ki az álláspontját. Ennek értelmében önmagában a tervezett haszon nem irányadó, akkor következik be a kár, ha a károsult bizonyítja, hogy az általa elérhető jövedelemre ténylegesen nem tett szert. Ez az adott esetben annak bizonyítását feltételezi, hogy a felperes mint haszonélvező a keresetével érintett időszakban valóban bérleti szerződést kívánt kötni a lakásra, amit az alperes megakadályozott. A felperes e bizonyítási kötelezettsége alól nem mentesülhetett pusztán arra hivatkozással, hogy az alperes előzetesen megtagadta másnak a lakásba való befogadását. Annál is inkább, mert önmagában a befogadás megakadályozása nem vezet a felperes károsodására. A felperest akkor érhetette kár, ha a lakásba ellenérték fejében - azaz bérbeadás útján - kívánt volna mást befogadni, s ennek megghiúsítása okán veszítette volna el a lakás bérbeadással történő hasznosításával reálisan elérhető jövedelmét. Erre az esetre viszont egyértelműen a Ptk. 159.§ (2) bekezdése szerinti eljárás az irányadó. Következésképpen nem sért jogszabályt a jogerős ítélet, melynek helytálló indokolása szerint az alperes kártérítési felelősségének megállapítására akkor kerülhetett volna sor, ha a felperes a vonatkozó szerződési ajánlatot - a konkrét szerződési feltételekre kiterjedően - közli az alperessel.

Az Sz. T. utcai ingatlan használatára vonatkozó, 2006. október 11-én megkötött egyezségnek, mint bíróság által jóváhagyott egyezségnek kettős természete van. Egyrészt a Pp. 148.§ (3) bekezdése szerint ugyanaz a hatálya mint a jogerős ítéletnek. Másrészt szerződésnek minősül, amire az érvénytelen szerződésekre vonatkozó szabályok - megtámadhatóság és semmisség - is irányadók. Ennek megfelelően a felperest megillette az a jog, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérje, amit az adott esetben a tévedésre - ami nyilatkozatával ellentétben nem semmisségi, hanem

megtámadási ok - alapított. Ezt az érvénytelenségi okot az ügyben eljáró bíróságok érdemben vizsgálták, s ennek eredményeként a bíróság által jóváhagyott egyezség, mint szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét elutasították. Ehhez képest a felperes a felülvizsgálati eljárásban a támadott jogerős ítélet jogszabálysértő voltának megállapítása érdekében - a felülvizsgálati eljárás előzőekben rögzített korlátaira tekintettel - már nem jelölhetett meg eredményesen olyan érvénytelenségi okot, amire - Ptk. 200.§ (2) bekezdés -, mint egyébként valóban semmisségi okra a másodfokú határozat meghozataláig időbeli korlátozás nélkül hivatkozhatott volna.

Megalapozatlanul állította továbbá, hogy a jogerős ítélet sérti a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.21.571/2006/3. számú ítéletéhez fűződő anyagi jogerőt (res iudicata), mert a megyei bíróság ezzel az ítéletével a meghozataláig letelt időre nézve döntött a többlethasználati díj fizetési kötelezettségről. A peres felek az említett jogerős ítélet meghozatalával egyidejűleg - az előzőekben hivatkozott egyezség megkötésével - éltek a tulajdonjogukból fakadó részjogosítványaikkal, és a bíróság által jóváhagyott egyezség keretében rendezték - újraszabályozták - a közös tulajdonú ingatlanuk használatát. Ez olyan körülményváltozás, ami a res iudicata perjogi szabályának alkalmazhatóságához megkívánt feltételek - fél-, jog- és tényazonosság - egyikének, nevezetesen a tényazonosságnak a hiányát jelenti. Nem volt tehát eljárásjogi akadálya annak, hogy az alperes ebben a körben eredményes viszontkeresetet terjesszen elő. A per adataiból az is megállapítható, hogy a peres felek számára rövid időn belül nyilvánvalóvá vált: az említett egyezségben, mint szerződésben vállalt kötelezettséget a felperes nem teljesíti és továbbra is kizárólagos használatában tartja az ingatlant. A Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó - a 140.§ (1) bekezdésében írt - szabályából következően annak nincs elvi akadálya, hogy a tulajdonostársak egyike az egész ingatlant használja, feltéve, ha ez a másik fél törvényes érdekeit nem sérti. E törvényi szabályozás értelmezésében az egyik tulajdonostárs többlethasználata mindaddig ingyenes, amíg azt a másik fél visszterhessé nem teszi, azaz a többlethasználat fejében ellenértéket - többlethasználati díjat - nem kér. Az adott esetben erre az alperes részéről csak 2009. február 27-én került sor. Ebből következően a megelőző időszakra nézve a felperes alappal kérte a viszontkereset elutasítását.

A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 275.§ (4) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a jogerős ítélet egyéb felülvizsgálattal támadott rendelkezéseinek hatályában való fenntartása mellett ebben a keretben a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva az alperesnek a tulajdoni hányadát meghaladó használatát fejében fizetendő többlethasználati díj összegét leszállította. Ez azt jelenti, hogy a már nem vitatott havi 12.000 forint összegű többlethasználati díjjal számolva az

elsőfokú bíróság által megállapított 588.000 forint lejárt többlethasználati díjból levonva 324.000 forintot, a felperes többlethasználati díj fizetési kötelezettsége a 2009. március 1-től 2010. december 31-ig terjedő időszakra 264.000 forintra csökkent. A felperes az így meghatározott marasztalási összeg után az érintett 22 hónapos időtartamnak a jelen ítélet rendelkező részében meghatározott középidejétől köteles a késedelmi kamat fizetésére, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 1.BK-PK állásfoglalásában írtakra is.

E rendelkezés perjogi következményeként megváltozott a felperesnek az első- és a másodfokú eljárással felmerült perköltségfizetési kötelezettsége, amint az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására tekintettel változott mind a felperes, mind az alperes által az államnak térítendő eljárási illeték összege is.

A felperes felülvizsgálati kérelme részben eredménnyel járt, az alperes azonban a felülvizsgálati eljárásban vitatott, összesen 2.388.000 forinthez képest a felülvizsgálati kérelemmel szemben nagyobb részt sikerrel védekezett, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesnek felülvizsgálati eljárási költséget fizetni; míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felek ugyancsak a pernyertességük és pervesztességük arányában kötelesek az államnak megfizetni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

A felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történt elbírálása a Pp. 274.§ (2) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2011. november 9.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró