

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.192/2012/3.szám

A Kúria a Gondola Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Gondola Zsolt Zoárd ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Havasi Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságnál 5.P.21.890/2010. számon megindított és másodfokon a Debreceni Ítéltábla Pf.III.20.639/2011/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 422.400 (négy százhuszonkétezer négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és volt házastársa 1995. március 22-én kötött bérleti szerződést a közgyűlésének megbízásából eljáró alperessel a 100,2 m² alapterületű összkomfortos, önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásra. Az alperes 2006. április 3-án kelt levelével felmondta a jogviszonyt a Lakástörvény 26. § (1) bekezdése alapján, cserelakás biztosításával, mert az ingatlanrész bontásra kerül. A felajánlott cserelakást a bérlők nem fogadták el, az ingatlanból nem költöztek ki, ezért az alperes lakás kiürítése iránt pert indított. Keresetét később módosította, és elhelyezési igény nélküli kiköltözésre kérte kötelezni a bérlőket, mert a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető saját tulajdonú lakásuk van.

A felperes házasságát időközben a bíróság felbontotta és a közös vagyon megosztása iránt folyamatban volt perben a volt házastárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntette, ezzel a bérlakás kizárólagos bérlőjévé a felperes vált és a felperesnek a közös vagyonból járó összeget erre tekintettel 4.224.000 forinttal csökkentette.

A lakás kiürítése iránti perben 2009. október 15-én kelt jogerős másodfokú ítélet helybenhagyta a felperest a bérlemény 15 napon belüli kiürítésére és birtokbaadására kötelező rendelkezést, mely szerint a bérlő elhelyezéséről maga kötelessé gondoskodni. Álláspontja szerint a 2006. április 3-án kelt felmondás érvényességére a 2006. március 31-étől hatályos, a 2005. évi CXXXII. törvény 9. §-ával módosított Lakástörvény (Ltv.) 26. §-át kell alkalmazni. A felmondásra vonatkozó szabályok módosulásával az alperes indoklás nélkül élhetett a cserelakásos felmondás jogával. Mivel azonban a felmondást követően a vagyonközösségi perből ismertté vált a saját tulajdonú ingatlan, erre tekintettel - az Ltv. 26. § (4) bekezdése megfelelő alkalmazásával - már nem volt köteles cserelakást felajánlani.

A jogerős döntést követően a felperes kiköltözött az ingatlanból és 2010. január 4-én azt átadta az alperesnek. Felülvizsgálati kérelmet is előterjesztett, melynek eredményeként a Legfelsőbb Bíróság ítéletével a másodfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Helytállónak ítélte a jogerős döntés azon jogkövetkeztetését, hogy a felmondás érvényességének megállapítása iránti kereset elbírálásánál a felmondás idején hatályos, megváltozott jogszabályi rendelkezés alkalmazandó, de a jogerős döntés nem vette figyelembe, hogy az Ltv. 26. §-ában és a Ptk. 217. § (1) bekezdésében támasztott követelménynek is megfelelő 2006. április 3-i felmondó nyilatkozat azért nem alkalmas a jogviszony megszüntetésére, mert nem tartalmazta az Ltv. 26. § (4) bekezdésben megjelölt okot - másik megfelelő és beköltözhető lakást -, hiszen ez csak később jutott az alperes tudomására. Az írásbeli felmondás erre való hivatkozás nélkül cserelakást ajánlott fel. Az elhelyezési igény melletti lakás kiürítésre irányuló keresetet elutasító döntés fellebbezés hiányában már nem volt támadható.

A Legfelsőbb Bíróság ítéletének kézhezvételét követően a felperes 2010. október 12-én kelt levelében felhívta az alperest az eredeti állapot visszaállítására, a kiköltözésével, lakhatásával felmerült költségei megtérítésére. Jelezte, hogy megfelelő kompenzálás mellett eltekint a visszaköltözéstől. Az alperes ettől elzárkózott, ezért a felperes keresetében 4.224.000 forint kár és ennek 2009. december 31-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mert jogellenes magatartására visszavezethetően a bérleti jog elvesztése ilyen összegű vagyoncsökkenést eredményezett vagyonában a házastársi közös vagyon megosztásánál. Állította, hogy a bérleti szerződés teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért az alperes felelős, mert megtagadta a teljesítést, a Csapó utca 26. I. emelet 3. sz. alatti bérlakást nem bocsátotta a felperes birtokába.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Kezdetben úgy

nyilatkozott, hogy hozzájárul a lakás ismételt birtokbavételhez, majd 2011. február 21-én felmondta a jogviszonyt az Ltv. 26. § (1) és (4) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a Legfelsőbb Bíróság ítéletéből nem következett az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége. A felülvizsgálati ítélet a felmondás jogszerűségéről nem döntött, csak arról, hogy a felperes nem lett volna köteles a kiköltözésre. Miután az alperes az eredeti állapot helyreállítására nem köteles, ennek elmulasztása nem tekinthető a teljesítés megtagadásának. A felperes maga idézte elő kárát azzal, hogy az alperes későbbi ajánlatára már nem kívánt visszaköltözni, helyette pénzbeli megtérítést kért. Az elsőfokú bíróság úgy vélekedett, hogy mivel a bérleti jog nem forgalomképes, annak elvesztése a felperes vagyonában bekövetkező értékcsökkenésként nem is értelmezhető. A vagyonközösségi perben a házastársak között ezen a címen elszámolt összeg pedig a felperes és volt házastársa jogviszonyára tartozó rendelkezés. Az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség feltételei közül sem az alperes jogellenes magatartását, sem a kár bekövetkeztét, sem az okozati összefüggést nem találta bizonyítottnak.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helybenhagyta, részben kiegészített indoklással. A jogerős döntés utalt a Ptk. 318. § (1) bekezdésére, kiemelve, hogy a jogvitát a szerződésszegésért való felelősség szabályai szerint kellett elbírálni, és ekként nyer közvetve alkalmazást a Ptk. 339. § általános kárfelelősségi szabálya és az okozott kár fogalma körében a felperes által hivatkozott 355. § (4) bekezdésében szabályozott tényállás. Nevezetesen a felperesnek kellett bizonyítania a károkozó körülmény - alperes jogellenes magatartása - folytán a vagyonában beállott értékcsökkenést. A jogerős ítélet a kár bizonyítottságát elsődlegesen vizsgálendő körülményként emelte ki, mert kár hiányában a jogellenes magatartás sem eredményezhet kárfelelősséget, ez önmagában a kereset elutasítását vonja maga után. A továbbiakban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy nem értékelhető kárt eredményező vagyonvesztésként az 1995. március 22-én megkötött bérleti szerződéssel a felperest most már kizárólagosan megillető jog elvesztése.

A peradatok szerint a felperes a Ptk. bérletet szabályozó 423. - 428. §-ának rendelkezései szerinti jogosultságot szerzett a bérlemény időleges használatára, mely használatot a bérbeadó engedélye nélkül másnak nem engedheti át, nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Az Ltv. ettől eltérő tartalommal olyan bérleti jogosultságot szabályoz, amely szerint az átruházás kifejezetten megengedett. A bérlemény tulajdonosának személyétől elszakadva rendelkezhet a jog megszerzője. A tulajdonos hozzájárulása nélkül

hasznosíthatja, átruházhatja bérleti jogát. A felperes az önkormányzati tulajdonú bérlakás használati jogát szerezte meg, és annak bérleti joga nem vált vagyonává, így a jogosultság elvesztése sem járt vagyoncsökkenéssel.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon megállapítását is, hogy a bérlakás használati jogának elvesztése miatti kár bizonyítására nem volt alkalmas a vagyonközösség megosztásánál a felperes javára (helyesen terhére) elszámolt 4.224.000 forint térítésre hivatkozás sem. Az 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 31/C. §-ában szabályozott használati jog ellenértéke a volt házastársak jogviszonyára terjed ki. Ez a térítés a lakásból távozó volt házastárs használatot korlátozó jogosultsága megszűnésének ellentételezése, vagyis a kizárólagos használathoz jutó házastárs „gazdagodása”. Az alperes kártérítési felelősségének vizsgálata szempontjából nincs jelentősége a volt házastársak közti elszámolásnak. A felperes pedig nem hivatkozott a bérleti joga jogellenes megszüntetése következtében elszenvedett egyéb kárra, és ilyet nem is igazolt. A kár bizonyítottságának hiánya önmagában elegendő a kereset elutasításához, ezért az elsőfokú ítélet indoklásából mellőzte az egyéb törvényi feltételekre vonatkozó okfejtést.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak megváltoztatásával a kereseti kérelmének helytadást. Álláspontja szerint téves és törvényt sértő az Ltv. 2. §-ának értelmezésével arra a következtetésre jutni, hogy a bérleti szerződéssel a felperes nem szerezte meg az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogát, csak használati jogot szerzett. A bérleti és használati jog téves értelmezése kapcsán utalt a közgyűlésének 7/2001. (III.6.) Kr. rendeletének 9/A. §-ára, miszerint önkormányzati bérlakásra nem köthető bérleti szerződés azzal, aki jogcím nélküli lakáshasználónak minősül. A felek szerződése hivatkozik az Ltv-re, valamint a helyi rendeletekre is, melyek a bérleti jog átruházását kifejezetten megengedik. A jogerős döntés ezt figyelmen kívül hagyta, a felek közötti szerződéses viszonyt használati jogviszonnyá minősítette, másrésztől a bérleti jog értékét forgalomképességével azonosította.

Nem vitatta, hogy a bérleti jog kifejezhető értéke relatív, jogviszonyonként és illetékességi területenként eltérő lehet. Állította azonban, hogy a felperest rendelkezési jogosultság is megillette, mert elcserélhette, vagy tartási szerződést köthetett a lakásra. A bíróság elismerte a volt házastársak közötti jogviszonyban a Csjt. alapján a lakásbérleti jog ellenértékét, de ezt további jogviszonyokra nem terjesztette ki, mint például a bérbeadó részére történő visszaadás, magánpartneres csere, vagy tartási szerződés. A felperes kiemelte, a bérleti jog konkrét ellenértékét a felek jogviszonya határozza meg, amely a perbeli

esetben a bérleti jog elvesztésére alapított kártérítés.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy bérleti jogának tartalmát a felek jogviszonya, a jogviszonyból eredő jogokat és kötelezettségeket pedig az 1995. március 22-i bérleti szerződés, és az abban felhívott Ltv., helyi rendelet, Ptk. háttér rendelkezései határozzák meg. A perbeli bérleti szerződés „magánpartneres csere” alapján jött létre, melyet a felperes és a bérlemény korábbi bérlője 1995. március 20-ai lakáscsere szerződése előzött meg. A csere célja az volt, hogy a felperes és volt házastársa, mint bérlők megvásárolhassák a lakást az önkormányzattól. Ekkor a felperes és volt házastársa a saját tulajdonú ingatlanban lakott. A felperes vételi jogot nem szerzett a bérleményre, azt bérlőként használta 2010. év elejéig, amikor a kiköltözésre kötelező jogerős bírósági ítélet végrehajtásaként a bérleményt az alperesnek átadta.

Az Ltv. 26. § (1) bekezdése megfelelő cserelakás biztosításával védi a bérlő érdekét, lakáshasználati jogosultságát. Tény, hogy a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ítélete formai okból jogellenesnek minősítette azt a felmondást, amely az Ltv. 26. § (4) bekezdésre hivatkozva cserelakás felajánlása nélkül kötelezte kiköltözésre a felperest. A 2006. április 3-i felmondás jogellenessége a jelen perben érvényesített kártérítési felelősség jogalapját kétségkívül megteremtette. Mindemellett arra is helyesen hivatkozott a jogerős ítélet, hogy a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szükségszerű eleme a jogosult által elszenvedett kár, melyet a jogellenes magatartással összefüggésben a felperesnek kellett bizonyítani.

A kereset a felperes vagyonában bekövetkezett 4.224.000 forint csökkenést érvényesített a bérleti jog elvesztése miatt, és utalt a kiköltözéssel, lakhatással kapcsolatban felmerült költségekre is. A felperes a bérleményből a saját tulajdonú ingatlanba költözött. A 2011. március 30-i tárgyaláson maga úgy nyilatkozott, hogy a lakás magas rezsiköltsége miatt nem vállalta a visszaköltözést. Ott a havi 30.000 forint bérleti díj mellett 60.000 forint gázszámlával, 10.000 forint villanyszámlával kellett számolni, míg az ingatlanban 20.000 forint volt a fűtés, 7.200 forint a villanyáram díja. A felperes tehát nem tudott hivatkozni a kiköltözéssel megemelkedett lakhatási költségekre, és egyéb felmerült kiadást sem jelölt meg, melyből kára származhatott.

A Kúria álláspontja szerint a bérleti jog ellenértéke vizsgálatánál az alábbiakból szükséges kiindulni.

A Csjt. rendelkezései a volt házastársak jogviszonyában rendezi a közös vagyonhoz tartozó, bármilyen címen fennálló lakáshasználati

jogosultságot. Az ingatlan különváláskori forgalmi-értékmeghatározását elvégezte C. T. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, és azt a jelen per bizonyítási anyagává tette a bíróság. A felek sem vitatták, hogy e 10.560.000 forint forgalmi érték 40 %-ának megfelelő mértékben határozta meg a jogerős közös vagyont megosztó ítélet a volt házastársnak a bérlőtársi jogviszony megszűnése folytán járó ellenértéket. A peres felek jogviszonyában ettől független szempontok érvényesülnek. A szakértő azonban maga is úgy nyilatkozott 2011. június 29-én kelt szakvéleményében, hogy „tudomásom szerint, amennyiben az önkormányzatnak bármilyen fejlesztési vagy egyéb érdekei miatt a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérleti jogviszonyát megszünteti, úgy a bérlő 40 %-ig terjedő bérleti jog ellenértékre tarthat igényt”.

Az Ltv 26. § szabályozza azokat az eseteket, amikor a bérbeadó egyoldalúan, cserelakás biztosításával, vagy anélkül jogosult a felmondásra.

Az Önkormányzat közgyűlése 7/2001. (III.6.) Kr. rendeletének V. Fejezete arra az esetre rendelkezik térítési díjról, ha a határozatlan idejű jogviszony a bérlő elhatározásából, vagy közös megegyezéssel kerül megszüntetésre. Ezesetben a bérlő saját elhatározásából mond le a bérleményről. A peres felek jogviszonya azonban az Ltv. 26. § (1) és (4) bekezdésén alapuló bérbeadói felmondással szűnt meg 2011. június 15-ével, melynél fogva a felperest térítési díj, bérleti jog ellenértéke nem illette meg. A felperesnek a bérelt lakással azonos településen saját tulajdonú beköltözhető lakása volt, - a jogviszony teljes tartama alatt - így csereingatlanra sem volt jogosult. A jogellenes felmondást követő kiköltözése idején másik bérleti, albérleti díjat fizetnie nem kellett, többletköltsége a kiköltözéssel, rezsivel kapcsolatban nem merült fel, erre nem is hivatkozott. A jogerős ítélet helytállóan alapította döntését arra, hogy a felperes a perben nem igazolt tényleges kárt, az alperes eljárásával összefüggésbe hozható vagyonsökkenést. A volt házastárs bérlőtársi jogviszonyának megszűnése és ennek kapcsán a házastársak közötti elszámolás a kereset elbírálása szempontjából nem releváns. A felperes kárigényénél releváns körülmény, hogy a 2011. június 15-ével jogszerűen megszűnő bérleti jogviszonyhoz képest másfél évvel korábban kiköltözésre kényszerült. Ebből eredő kárigényt azonban nem érvényesített és nem igazolt.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta, a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a

Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 78. § (1) bekezdés szerint viselnie kellett a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban felszámítható költsége nem merült fel, a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket pedig a felperes részleges költségmentességére tekintettel és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. és 14. § rendelkezéseire figyelemmel az állam viseli.

Budapest, 2013. április 9.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Oroszné dr. Kerekes Anna s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő