

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.386/2012/8.szám

A Kúria a dr. Kiss B. Mihály Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kiss B. Mihály ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Farkas László pártfogó ügyvéd által képviselt I. r. II. r. és III. r. alperesek ellen lakás kiürítése iránt a Bonyhádi Városi Bíróságon 2.P.20.428/2010. szám alatt folyamatban volt és a Tolna Megyei Bíróság 10.Pf.20.699/2011/10. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a II. r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A II.r. alperes pártfogó ügyvédjének díja teljes egészében a II.r. alperes terhén marad.

A le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. - II. r. alperesek a 2007. szeptember 17-én kelt szerződéssel 6.100.000 forint összegű tartozásuk fejében átruházták a felperesre a 290 hrsz. alatti ingatlanuk tulajdonjogát. Megállapodtak abban, hogy a felperes nem lép az ingatlan birtokába, azt külön további intézkedésig a tulajdonjogot átruházók birtokolják, de viselik az azzal járó költségeket is. A felperes felhívta az alpereseket, hogy 2008. január 1. napjától kezdődően fizessenek meg az ingatlan után havi 40.000 forint használati díjat, majd közölte, hogy az ingatlan

használatát 2008. december 31. napjáig biztosítja a részükre. A felszólításnak az alperesek nem tettek eleget, ezért a felperes 2008. november 18-án ismételten felhívta őket a használati díj megfizetésére és közölte, hogy 2008. december 31. napjával a szívességi lakáshasználatukat megvonja és kérte az ingatlan kiürített állapotban való átadását. A felszólításnak az alperesek nem tettek eleget, a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetüket azonban a bíróság jogerős ítéletével elutasította.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az ingatlan kiürítésére és elhagyására, valamint 2008. január 1. napjától kezdődően havi 29.480 forint, 2010. január 1. napjától pedig havi 31.000 forint használati díj megfizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a felperes lakottan vette meg az ingatlant, a használati díj mértékét eltúlzottnak tartották, a III. r. alperes pedig - állítása szerint - már hosszabb ideje nem lakik az ingatlanban.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy három hónap alatt - ingóságaikkal együtt - hagyják el az ingatlant. Kötelezte továbbá az alpereseket egyetemlegesen 2008. január 1. napjától havi 29.480 forint, 2010. január 1. napjától pedig a lakás kiürítéséig havi 31.000 forint használati díj megfizetésére. A hátralékos használati díj megfizetésére az alperesek részére részletfizetést engedélyezett.

Az ítélet indokolása szerint az ingatlan tulajdonjogát megszerző felperes az általa biztosított szívességi lakáshasználatot megvonta az alperesektől, akiknek ezért az általuk jogalap nélkül birtokolt ingatlant kiürítve el kell hagyniuk. Az alperesek a Ptk. 195. §-ának (3) bekezdése értelmében kötelesek azoknak a hasznoknak az értékét megfizetni, amelyeket beszedni elmulasztottak, vagy amelyet elfogyasztottak. Ez lakásingatlan esetében a használati díj megfizetését jelenti, amelynek összegét - a módosított kereseti kérelemnek megfelelően - a beszerzett és aggálytalannak tartott igazságügyi szakértői vélemény alapján határozta meg.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperesek használati díj fizetési kötelezettségét 2009. január 1. napjától kezdődően állapította meg. Megállapította továbbá, hogy az alpereseket 2011. augusztus 31. napjáig terjedő időre 973.760 forint hátralék terheli, amelyre 24 havi részletfizetést engedélyezett részükre.

A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az alperesek lakáshasználatának valóban nem volt jogcíme, ezért a felperes által

biztosított jog a visszavonásig terjedő szívésségi lakáshasználat volt. 2008. július 17-én a felperes - nyilatkozata szerint - azzal a feltétellel járult hozzá ahhoz, hogy az alperesek 2008. december 31-éig a lakásban lakjanak, ha havi 40.000 forint használati díjat fizetnek. Erre vonatkozóan a felek között nem jött létre megegyezés, így a másodfokú bíróság álláspontja szerint a lakáshasználat 2008. december 31-éig ingyenes volt. A felperes 2008. november 18-i levelében közölte az alperesekkel a szívésségi lakáshasználat visszavonását, ennek megfelelően a felperes is elismerte, hogy addig az időpontig ingyenes lakáshasználatot biztosított részükre. A használati díj fizetési kötelezettség ennek megfelelően csak 2009. január 1. napjától állt be. A III. r. alperes a kiköltözését a felperessel nem közölte, lakcímeként változatlanul a perbeli ingatlant jelölte meg, így nem volt alap marasztalásának mellőzésére.

A jogerős ítélettel szemben a II. r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokon eljáró bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

A kérelem indokolásában előadta, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresete jogerősen elutasításra került és az uzsora bűncselekmény miatt indult büntetőeljárást is megszüntették. Jogosulatlan pénzügyi tevékenység miatt azonban jelenleg is büntetőeljárás van folyamatban az ügyet érintően a rendőrség előtt. Amennyiben a büntetőeljárás eredményeképpen megállapítást nyer P. J. büntetőjogi felelőssége, akkor az általa kötött kölcsönszerződések és vételi jogot alapító szerződések is semmissé válnának. A per tárgyalásának a büntető eljárás befejezéséig történő felfüggesztése iránti kérelmének azonban az elsőfokú bíróság nem adott helyt és az indokolásában nem is tett erről említést. Ezt a másodfokú bíróság is figyelmen kívül hagyta, megszegve ezzel a Pp. 152. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat. A felfüggesztés tekintetében a bíróságnak mérlegelési lehetősége van ugyan, de elmaradt annak az indokolása, hogy a folyamatban lévő büntetőeljárást milyen okból nem vették figyelembe. Az eljárás során az eljáró bíróságok nem voltak tekintettel arra sem, hogy a kialakult helyzet egy hivatalból üldözendő bűncselekmény eredménye. A Pp. 163. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésével nem került sor a büntetőeljárás iratainak a beszerzésére, vagy legalább az eljárás állásáról való tájékozódásra.

Az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő elsősorban területi és műszaki szakértő, nem rendelkezett kellő képzettséggel és szakértelemmel a használati díj meghatározására. Az általa megállapítottak irreálisak, összehasonlítási alap nem állt

rendelkezésre, megsértésre kerültek ezzel a Pp. 177. §-ának (1) bekezdésében foglaltak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II. r. alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A Pp. 152. §-ának (1) bekezdése szerint a per tárgyalásának felfüggesztésére akkor áll fenn a lehetőség, ha az ügy eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek a tárgyában az eljárás büntetőbírói vagy államigazgatási hatáskörbe tartozik. A II. r. alperes által hivatkozott büntetőeljárás azonban P. J. ellen indult, ezért az nem hat ki a felek jogviszonyára. Az alperesek először valóban P. J.-vel kötöttek szerződést, de ezt követően attól teljesen független és önálló megállapodást kötöttek a felperessel. P. J. a felperes cégnek nem tagja, nem képviselője és a perbeli jogviszonyban az alperesek előadása szerint is csak legfeljebb közvetítőként járt el. Az, hogy a felperes által rendelkezésre bocsátott pénzből az alperesek a P. J.-vel szemben fennállt tartozásukat rendezték, a felperessel kötött szerződésük érvényességét nem érinti.

A jogerős ítélet alapjául szolgáló, 2007. szeptember 17-i szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset jogerősen elutasításra került. Annak az ügynek a befejezéséig ez a per - helyesen - felfüggesztésre is került. Ameddig azonban a szerződés érvénytelensége iránti ügyben más jogerős döntés nem születik, addig a már meghozott döntés az irányadó, így a peres felek szerződése nem tekinthető érvénytelennek.

Amennyiben esetlegesen a büntetőeljárás során megállapítást nyer P. J. bűnössége, az is csak az általa kötött szerződések érvényességére hathat ki, nem következik abból az, hogy a peres felek által megkötött, ettől független szerződés is érvénytelen lenne. Ha a büntetőeljárás eredménye valamilyen módon mégis kihatna a peres felek szerződésére, akkor az alpereseknek előbb a szerződés érvénytelensége iránti perben kell perújítással élniük, vagy eltérő kereset esetén más perben kérniük a szerződés érvénytelenségének megállapítását és csak annak eredményessége esetén léphetnének fel - arra való hivatkozással - ebben az ügyben. A több feltétel bekövetkezte és az alperesekre nézve több kedvező döntés meghozatala vezethet tehát esetlegesen oda, hogy a hivatkozott

büntetőeljárás érdemben is kihat valamilyen módon a perbeli jogviszonyra. A hivatkozott büntetőeljárás ezért nem tekinthető a jelen ügy az előkérdésének, így nem volt mód a felfüggesztésre.

Az ítélet indokolásában valóban ki kellett volna térni arra, hogy az előterjesztett kérelem ellenére miért nem került sor az eljárás felfüggesztésére. A kérelem azonban alaptalan volt, ezért ennek elmaradása nem hatott ki az érdemi döntésre.

A kirendelt igazságügyi szakértő szerepel a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium igazságügyi szakértői névjegyzékében és egyebek mellett építés és ingatlanforgalmi szakértőként rendelhető ki. Alaptalan ezért az a hivatkozás, amely szerint az ügyben eljáró szakértő nem rendelkezett kellő szakértelemmel a használati díj megállapítására. Az alperesek azonban, tekintettel arra, hogy az eljárás során - a szakértő nevének feltüntetésével - megkapták a bíróság szakértő kirendelő végzését és nem tiltakoztak a kirendelt személy szakértőként történő bevonása ellen, utólag erre való hivatkozással már megalapozottan nem léphetnek fel.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. r. alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A Kúria a II. r. alperest képviselő pártfogó ügyvéd díja tekintetében a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján a díj összegének a megállapítása nélkül határozta meg a költség viselésének arányát úgy, hogy az teljes egészében az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. r. alperes terhén marad, annak összegéről és viseléséről pedig a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a II. r. alperes személyes költségmentességére tekintettel a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. november 27.

*Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó
bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró*

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*