

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.739/2012/3.szám

A Kúria a Márton & Társa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Nemes Dénes ügyvéd által képviselt felperesnek, amelynek pernyertessége előmozdítása érdekében a perbe beavatkozott a személyesen eljáró beavatkozó a Vető és Kovácsházy Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Vető Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése és használati díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 5.P.54.322/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.639.575/2011/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes 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.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 202.100 (Kettőszázkettő-ezeregyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes és a beavatkozó között 1993. június 30. napján kelt kinevezéssel közalkalmazotti jogviszony jött létre házfelügyelői munkakör ellátására. Az alperest ennek kapcsán a B., K. Cs. utca 28. szám alatt szolgálati lakás illetve meg, amelyre a felperessel 1993. augusztus 2. napján kötött bérleti szerződést a közalkalmazotti jogviszonya fennálltaig. Az alperes közalkalmazotti jogviszonyát a felperes 2001. október 1-i hatállyal felmentéssel megszüntette, amelynek indoka létszámleépítés volt.

A perbeli lakás önálló helyrajzi számon nem szerepel, egyedi mérőkkel nem rendelkezik, ezért az alperes által igénybevett közüzemi szolgáltatásokról a beavatkozóknál jelentkeztek számlák, amelyből az alperes az őt terhelő közüzemi díj fejében átalánydíjat fizetett. Ennek megállapítása során a felperes a hasonló alapterületű önkormányzati lakások átlagos rezsiköltségét vette alapul, de az átalánydíjat még annál is kedvezőbb mértékben

állapította meg.

A felperesi beavatkozó mint felperes és az alperes között korábban már volt per folyamatban, amelynek során a felperesi beavatkozó vonatkozásában a bíróság azt állapította meg, hogy a keresettel érvényesített jog nem őt illeti meg, ugyanakkor a 42.Pf.634.412/2007/3. számú jogerős ítélet szerint az alperes cserelakásra tarthat igényt.

A jelen perben a felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a szolgálati lakás elhelyezési igény nélküli elhagyására, valamint 2005. március 16. és 2011. június 2. közötti időszakra 1.320.884 forint bérleti és használati díj megfizetésére, valamint 1999. május 17. és 2011. június 2. közötti időszakra 2.269.319 forint közüzemi díj megfizetésére. Kérte továbbá az összegek után a középátlagos időtől a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megítélését is. A felperesi beavatkozó a felperesi kérelmet osztotta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte mindegyik kereseti kérelem vonatkozásában. Állította, hogy cserelakás illeti meg, mivel nem az ő hibájából szűnt meg a közalkalmazotti jogviszonya, ezen túlmenően vitatta a használati díj és a közüzemi díj iránti igényt is. Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő a tekintetben, hogy cserelakásra jogosult és mindaddig, amíg a felperes ezt nem biztosítja, a perbeli ingatlant változatlan feltételek mellett használhatja. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a felperest a Ptk. 361. §-ában foglaltak alapján 553.740 forint és járulékai bérleti díjkülönbözet, valamint 50.541 forint és járulékai közüzemi díjkülönbözet megfizetésére. Álláspontja szerint a bérleti szerződés módosítására nem került sor, így havi 1.760 forint lakbért kell fizetnie a perbeli időszakra, az általa fizetett összeghez képest a különbözet 553.740 forint. A közüzemi díjak tekintetében előadta, hogy véleménye szerint 2002. januárjától 429.745 forint közüzemi díjat fizetett meg a felperesnek, de valójában 379.200 forint merülhetett volna fel, így a javára 50.541 forint túlfizetés mutatkozik.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül ingóságaitól és családtagjaitól kiürítve bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére a perbeli szolgálati lakást azzal, hogy az alperes elhelyezéséről megfelelő cserelakás biztosításával a felperes köteles gondoskodni és a teljesítéssel a felperes köteles előljárni. Emellett a bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.320.884 forint használati díjat, továbbá annak 2008. május 1. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. A bíróság a felperes keresetét és az

alperes viszontkeresetét ezt meghaladóan elutasította, rendelkezett továbbá a perköltség és az illeték megfizetéséről.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a Kúria csak a felülvizsgálattal érintett részében ismerteti. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az alperes felmentésekor hatályos 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) szabályai szerint az ingatlan feletti rendelkezési jog a felperest illette meg. A közalkalmazotti jogviszony megszűnésével az alperesnek a szolgálati lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnt. Az alperes tehát jogcím nélküli lakáshasználóvá vált és az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. Az Ltv. 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét és az önkormányzati lakbértámogatást önkormányzati rendelet állapítja meg. A felperes, illetve a beavatkozó a bérleti díj, valamint a közüzemi díj összegét folyamatosan emelte és erről az alperest írásban tájékoztatta. Az alperes sem vitatta, hogy ezeket a tájékoztatókat megkapta. Arra hivatkozott, hogy a közölt bérleti és közüzemi díjak összegét írásban kifogásolta, de erre vonatkozóan okirat nem áll rendelkezésére. A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság elfogadta, hogy az alperes a felperes önkormányzati rendeleteiben megállapított négyzetméter összegek alapján köteles a 80 m²-es lakás használati díját megfizetni, ezért a használati díj túlfizetésére alapított alperesi viszontkeresetet elutasította.

A közüzemi díjakkal kapcsolatban a bíróság nem találta bizonyítottnak a felperes követelését figyelemmel arra is, hogy az alperes annak összegszerűségét vitatta. Nem volt megállapítható, hogy az egyedi mérőórákkal nem rendelkező szolgálati lakás után az alperes az összesített számlából milyen mértékű szolgáltatás után köteles közüzemi díjakat fizetni. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor elutasította az alperesnek ebben a körben előterjesztett 50.541 forint megfizetésére irányuló viszontkereseti kérelmét is, mert a kérelmet az alperes a Ptk. 361. §-ára alapította. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes az alperes terhére jogalap nélkül nem gazdagodott.

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyta. A cserelakás biztosítására vonatkozó felperesi kötelezettség elsőfokon jogerőre emelkedett. A felperes fellebbezése a közüzemi díjak megfizetésére vonatkozó kérelmét elutasító rendelkezés ellen irányult. Az alperes fellebbezésében a kereset teljes elutasítását és viszontkeresetének való helytadást kért. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetései is helytállóak. A másodfokú

bíróság mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó jogi okfejtést a viszontkereset vonatkozásában, miután a felek között fennállott jogviszony, így ezek a rendelkezések a másodfokú bíróság szerint nem alkalmazhatóak. Az alperes helyes jogcímen túlfizetés alapján kérhette volna a közüzemi díjak egy részének visszafizetését a felperestől.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a felperes keresetének elutasítását és viszontkeresetének történő helytadást kért. Vitatta, hogy a bíróságok a tényállást helyesen állapították meg, illetve hogy a tényállásból levont jogi következtetések jogszerűek lennének. Álláspontja szerint a bérleti szerződés megkötésekor 1.760 forint volt a bérleti díj összege, ezt a felek közösen nem módosították, egyoldalú módosításra pedig a felperesnek nem volt joga, figyelemmel arra is, hogy nem biztosított cserelakást és azért nem tudta az alperes a lakást kiüríteni. Ennek nem lehet az a következménye, hogy a felperes által önkényesen megállapított díjat kellene az alperesnek megfizetnie. Az alperes megismételte, hogy a bérleti díjjal kapcsolatos számlák nem feleltek meg a jogszabályoknak, illetve azokkal szemben kifogással élt. Használati díj tartozása nem áll fenn, sőt mind a használati díj, mind a közüzemi díjak tekintetében túlfizetése van, amelyet a saját elszámolása igazol.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozik arra, hogy a bérleti díj összegét a felek közösen nem módosították, így annak összege változatlanul 1.760 forint lenne havonta. A bíróságok megállapították, hogy az alperes bérleti joga közalkalmazotti jogviszonya megszűnésével megszűnt. Az alperes tehát ezt követően nem bérleti díjat, hanem használati díjat köteles fizetni a felperesnek, figyelemmel arra, hogy a lakást nem adta birtokba. Az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű. Az Ltv. rendelkezései szerint a lakbér összegét a bérleti szerződés alanyai nemcsak szerződésmódosítással állapíthatják meg. Az Ltv. 6. §-a szerint a felperesnek lehetősége volt az emelt összegű lakbér (használati díj) írásbeli közlésére, amely ellen az alperes kifogással élhetett volna. Az alperes azonban a per során csak állította, de semmilyen módon nem tudta igazolni, hogy a lakbérközléssel szemben kifogással élt. Ezzel szemben a felperes igazolta, hogy az egyes évekre vonatkozóan milyen összegű fizetési kötelezettsége keletkezett az alperesnek. Ebben a körben az alperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy a felperes cserelakást nem

biztosított, hiszen abban az esetben, ha a felperes a jelenlegi lakásával azonos adottságú cserelakást biztosít, a lakbérközléssel e cserelakás vonatkozásában is folyamatosan emelkedett volna a lakbér összege. A perben nem volt vitatott, hogy az alperes milyen összeget fizetett meg lakbér, illetve használati díj fejében, így az eljáró bíróságok a kifizetendő összeget a jogszabályoknak megfelelően állapították meg. Mindezekből az is következik, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme a használati díj visszatérítése vonatkozásában nem megalapozott.

A közüzemi díjak tekintetében a felperes nagy összegű kereseti kérelmét a bíróság azért utasította el, mert a felperes nem tudta bizonyítani az alperes fogyasztásának mértékét.

A beavatkozóhoz egy összegben érkező számlákból tételesen nem lehet kibontani, hogy az alperes fogyasztására milyen összegek esnek. Erre tekintettel a felperes átalánydíjban határozta meg az alperes fizetési kötelezettségét. Az alperes maga adta elő, hogy a lakásban elektromos szolgáltatást, gázszolgáltatást vesz igénybe és vizet is fogyaszt. Az alperes a közüzemi díjak vonatkozásában túlfizetésre hivatkozott, de a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján ezt neki kellett volna a perben bizonyítania. Éppen a számlák egységessége miatt azonban, ahogy a felperes nem tudja igazolni, hogy az alperes a szolgáltatásokat milyen mértékben vette igénybe, úgy az alperes sem tudja a perben bizonyítani, hogy a fogyasztása kisebb volt az átalánydíjként fizetett összegeknél. Erre tekintettel az alperes megalapozatlanul követeli vissza a közüzemi díjak túlfizetése jogcímén az általa megfizetett összegek egy részét.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdésének megfelelően hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be, a Kúria az ügyet tárgyaláson kívül bírálta el, így a felperesnek a felülvizsgálati eljárással perköltsége nem merült fel. A Kúria ezért az alperes perköltségben való marasztalását mellőzte.

Az alperes személyes költségmentességben részesült, így az általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket pervesztessége folytán az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. január 8.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet

s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő