

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.226/2012/8.szám

A Kúria a dr. Tordai Nándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Boós Tibor ügyvéd és a meghatalmazott hozzátartozó által képviselt I. r. II. r. és III. r. alperesek ellen, lakás kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 17.P.54.193/2010. szám alatt megindított és a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.637.713/2011/6. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélettel szemben az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A B. X/1/A/16 hrsz. alatti lakás ingatlan tulajdonjogát az I. r. alperestől adásvétel jogcímén szerezte meg a P. Kft. A cég - amelynek tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba - 2010. március 18-án eladta az ingatlant a felperesnek. Az adásvételi szerződés szerint az eladó kijelentette, hogy az ingatlant ez idáig nem tudta birtokba venni, mert azt az I. r. alperes jogcím nélkül használja, a vevő ezért vállalta a birtokba lépéssel kapcsolatos kockázatot és a kiköltöztetéssel járó költségeket. A felperes 2010. július 15-én felhívta az alpereseket az ingatlan kiürítésére, amelynek az alperesek nem tettek eleget.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az ingatlan kiürítésére és 260.000 forint megfizetésére, tekintettel arra, hogy 2010. július 16. napjától albérletben kell laknia.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a felperes lakottan vásárolta meg az ingatlant, ezért nem követelheti annak a kiürítését és őket mint visszamaradt tulajdonosokat megilleti a lakás használatának joga.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a kialakult bírói gyakorlat alapján, árverés útján értékesített ingatlan esetén a bennmaradt tulajdonos és a vevő között quasi bérleti jogviszony jön létre, amely a bérleti szerződésre vonatkozó szabályok alapján mondható fel. A P. Kft. nem árverés útján, hanem kölcsönszerződésben kikötött vételi jog alapján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, de a felperes azt - a forgalmi érték feléért - lakottan vásárolta meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezért az I. r. alperest megilleti a lakáshasználat joga, mert a felperes úgy szerezte meg lakott áron, bentlakó volt tulajdonosokkal együtt az ingatlan tulajdonjogát, mintha árverésen vásárolta volna azt meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alpereseket, hogy a lakást ingóságaiktól kiürítve, 60 napon belül bocsássák a felperes birtokába, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint nem lehet analógiát vonni az árverés és az adásvétel útján tulajdonjogot szerző vevő között, ennek semmilyen jogszabályi alapja nincs, így az árverési értékesítéssel kapcsolatos eseti döntések sem lehetnek az ügyben irányadók.

A létrejött szerződésekben nem szerepelt olyan kikötés, amely szerint az alperesek a lakásban maradhatnak. A felperes által a szerződésben vállalt kockázat nem értelmezhető úgy mintha a lakást lakottan vásárolta volna meg, hiszen az csak arról szólt, hogy a birtokbavétel később, egy kiürítési eljárást követően történik meg, illetve nehézségekbe ütközik.

Nem jött létre tehát a felek között quasi bérleti jogviszony és az alperesek sem hivatkoztak arra, hogy bérleti díjat fizettek volna. A felperest tulajdonosként a Ptk. 98. §-a alapján megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, az alpereseknek pedig nincs olyan jogcíme, amely alapján a lakást használhatnák, kötelesek ezért annak kiürítésére.

Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy az alperesek csak a fellebbezési eljárásban hivatkoztak arra, hogy bérleti díjat fizettek, ezért a csatolt elszámolás a Pp. 235. §-ának (1)

bekezdése alapján nem vehető figyelembe. Aggályos azonban az azért is, mert a pénzügyintézet nem bérleti díjként, hanem a neki járó tartozásba számolta el a megjelölt összeget.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását.

A felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság az eljárása során mellőzte a jogi képviselőjüket. Az ügy érdemében előadták, hogy álláspontjuk szerint az I. r. alperes által a C. H. Zrt.-vel kötött kölcsönszerződés jogszabályellenesen biztosított opciós jogot a hitelező javára, ezért az a Ptk. 4. §-ába, illetve a jóerkölcsbe ütközik és joggal nem támogatható cél elérésére irányult. A vételi jogra alapítottnak ezért a felperes jogelődje és a felperes sem szerezhett tulajdonjogot.

A felperes jogelődje nem volt az ingatlan birtokosa és használója, így a felperes sem szerezhett tőle több jogot, mint amivel a jogelődje rendelkezett. A felperes jogelődei a vételi jog gyakorlását követően bérleti díjat számoltak fel az alperesekkel szemben, a felperes pedig lakottan szerezte meg a lakás tulajdonjogát. A felperes jogelődei elismerték az alperesek használati jogát, így e tulajdonosi jogosítványok nélkül értékesítették az ingatlant a felperes részére, aki tehát ezzel a teherrel szerezte meg azt. Az alperesek a lakásban visszamaradt zálogkötelezettjei egy kölcsönszerződésnek és nem jogcím nélküli lakáshasználók. A másodfokú bíróság csak feltételezte a felperes jogelődei között létrejött szerződés tartalmát, de azt ténylegesen nem ismerte meg. A pénzügyintézettől kapott elszámolás korábban még nem állt rendelkezésre, azt nem csatolhatták, nem volt ezért akadálya annak, hogy az a másodfokú eljárás során kerüljön előterjesztésre. Annak alapján megállapítható, hogy a felperes jogelődei bérleti díjra tartottak igényt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperesek 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.

Az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a bíróságnak az eljárás során a fegyveregyenlőség elvét biztosítani kell és ennek

megfelelően a jogi képviselőjük mellőzése súlyos eljárási szabálysértést valósítana meg. A perbeli esetben azonban a másodfokú bíróság helyesen járt el akkor, amikor az alperesek korábbi jogi képviselőjét nem tekintette az alperesek meghatalmazottjának és a megtartott tárgyalásra sem idézte. Az elsőfokú eljárás során csatolt meghatalmazásból ugyanis egyértelműen kitűnik annak korlátozott volna, mert az csak a PKKB előtti a 17.P.54.193/2010. számú ügyben jogosította fel az ügyvédet az alperesek képviseletére (7/A/1. szám alatt csatolt meghatalmazás). A kifejezetten az elsőfokú eljárásra adott meghatalmazást a másodfokú bíróság nem tekinthette úgy, mintha az kiterjedt volna a fellebbezési eljárásra is, ezért akkor követett volna el jogszabálysértést, ha az alperesek helyett a meghatalmazással ekkor már nem rendelkező ügyvédet idézi. (Pp. 70. §. (4) bekezdés)

Az alperesek új meghatalmazást a jogi képviselő részére nem adtak, az I. r. alperes viszont hozzátartozóját, ifj L.L.-t hatalmazta meg a képviseletre, aki fellebbezési ellenkérelmüket is előadta. A meghatalmazott képviselő megjelent a fellebbezési tárgyaláson és ennek megfelelően nem kifogásolta a korábbi jogi képviselő mellőzését. Eljárási szabálysértés hiányában ezért a Kúria érdemben vizsgálta a felülvizsgálati kérelemben foglaltakat, a jogerős ítélet azonban e tekintetben is helytálló volt.

A kölcsönszerződés érvénytelenségére az alperesek az eljárás során nem hivatkoztak, így előadásuk valóságtartalma nem került feltárássra. A felülvizsgálati eljárás során új tényre, bizonyítékra már nem lehet hivatkozni, bizonyítási eljárás nem folytatható le, és a kereset kiterjesztésének sincs helye. A szerződő felek nem állnak perben, a hitelező pénzügyi intézet és a követeléskezelő nélkül pedig az általuk kötött szerződés érvényessége nem vizsgálható. A kölcsönszerződés és az azt biztosító mellékkötelezettségek és más szerződések tekintetében a felperes nem tekinthető a hitelező jogutódjának, így ezt a hivatkozási alapot a felülvizsgálati eljárásban már érdemben nem lehetett vizsgálni.

A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperesek nem minősültek quasi bérlőnek és nem vonható analógia az árverés és az adásvételi szerződés alapján jogot szerző vevők közé. A quasi bérlet intézményét a bírói gyakorlat arra az esetre alakította ki, ha az árverési vevő a volt tulajdonos által lakottan szerzi meg - e miatt csökkentett vételáron - az ingatlan tulajdonát. A perbeli esetben árverés nem volt és a felperes nem az alperesektől szerezte meg a tulajdonjogot, hanem egy perben nem álló cégtől vásárolta meg az ingatlant.

Az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy az ingatlannak a bérlői voltak, illetve a korábbi tulajdonossal bérleti szerződést kötöttek

volna. Önmagában az általuk - megkésve - csatolt elszámolás ennek alátámasztására nem alkalmas, fennálló bérleti jogviszonyra az eljárás során maguk az alperesek sem hivatkoztak. Nem állapítható meg az iratokból, hogy az elszámolás milyen bérleti díjról rendelkezett - feltehetően egyébként ténylegesen használati díjat jelölt meg - és melyek voltak az esetleges bérlet feltételei, időtartama.

Az alperesek nem tudták bizonyítani azt sem, hogy az ingatlanon egyéb jogcímen őket lakhatási jog illetné meg, a visszamaradt volt zálogkötelezettség pedig nem ingatlan használati jogcím. A jogerős ítéletben kifejtetteknek megfelelően a felperes nem teherrel vásárolta meg az ingatlant és a szerződésben foglaltak sem értelmezhetők olyan módon kiterjesztően, mintha azt lakott állapotban vette volna meg.

A felperes azért jutott olcsóbban az ingatlanhoz, mert azt nem lehetett birtokba venni, fel kellett vállalnia, hogy akár pert indít és jelentős költségeket előlegez meg, illetve akár visel is a kiürítés érdekében. Ez az előreláthatóan hátrányos körülmény volt az, ami az alacsonyabb vételárat indokolta. Ezt a vételárkedvezményt azonban nem az alperesek, hanem az ingatlant értékesítő tulajdonos biztosította a felperes részére, így ebből eredően az alperesek nem juthatnak előnyökhöz.

Az alpereseket megillető jogcím hiányában a Ptk. 98. §-a alapján a tulajdonos felperes jogosult az ingatlan birtoklására és a birtokvédelemre, a Kúria ezért a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet 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 alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá az alpereseket az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013. június 18.

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

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*