

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.255/2013/5.

A Kúria pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés iránt a Tatabányai Járásbíróság előtt 9.P.21.394/2011. számon megindított és a Tatabányai Törvényszék 2013. május 15. napján meghozott 1.Pf.20.320/2013/4. számú ítéletével másodfokon befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes 2013. augusztus 1. napján 41. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felperes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli. A felperes és az alperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díjának viselésére a felperes köteles.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2009. december 18. napján előterjesztett keresetében 3.840.000 forint, ennek a kereset beadásától számított a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, a jövőre nézve pedig 64.000 forint/hó megfizetésére kérte kötelezni az alperest elsődlegesen a Ptk. 157. § (1) és 339. § (1) bekezdése alapján kártérítés, másodlagosan használati díj címén. Előadta, hogy az alperes 40/65 arányban tulajdonosa a helyrajzi számú, ingatlanoknak. A fennmaradó rész az alperes házastársának tulajdonát képezi. Az alperes tulajdoni hányadára a felperest holtig tartó hasznélvezeti jog illeti meg. Az ingatlant a tulajdonosok 2001. november 15. napján megkötött csereszerződéssel szerezték meg, melynek 10. pontjában az

alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan jobb oldali részén lévő szoba, konyha, fürdőszoba helyiségből álló lakóépületet 2002. május 31. napjáig lakhatásra alkalmassá teszi, és annak kizárólagos használatát a felperes számára biztosítja. E kötelezettségének azonban nem tett eleget. A felek kapcsolatának megromlásának eredményeként az alperes a felperesi használatot a lakhatásra alkalmatlan melléképületre korlátozta, ahonnan kénytelen

volt kiköltözni. A kereset összegszerűsége azon alapult, hogy az egész ingatlan értékének (15.000.000 forint) alapulvételével a havi bérleti díj 104.200 forint lenne, a 40/65 rész esetén 64.000 forint. A felperesnek járó éves használati díj 768.000 forint, öt évre visszamenőleg 3.840.000 forint. Utóbb a havi használati díj mértékét 61.538 Ft-ban kérte megállapítani.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a csereszerződésben körülírt lakrészt lakható állapotban adta át, azt a gyámhatóság eljáró ügyintézője a lakhatásra alkalmasnak találta. Az ingatlan jelenlegi állapota nem azonos az átadáskorival. Azután, hogy a felperes beköltözött, semmilyen felújítás nem történt. A lakrész lakható állapotban való fenntartása már a felperest terhelte. A felperest megillető haszonélvezeti jog nem vonatkozik többre, mint az általa használt lakrész kizárólagos használatára. A felperessel nem kötött tartási vagy életjáradéki szerződést, csak annyit vállalt, hogy kialakít részére egy lakható lakrészt, és ezt teljesítette. A felperes a rezszi reá eső részét sem fizette meg. A használati díjra vonatkozó kereset azért alaptalan, mert az ingatlant a felperes lezárta, azt az alperes nem használja. A felperes önként hagyta el a lakást, mivel a rezsiköltségekhez nem kívánt hozzájárulni. Az öt évre visszamenőlegesen követelt használati díj azért nem alapos, mert a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját meghatározták.

A Tatabányai Járásbíróság 2013. január 23. napján meghozott 9.P.21.394/2011/36. számú ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a perrel felmerült illeték és az előlegezett szakértői díj a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a Magyar Állam terhén marad, továbbá a felperes és az alperes jogi képviselőjével felmerült költségeket a felperes köteles megfizetni.

Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények alapján megállapította, hogy a per tárgyát képező lakrész már a felperes beköltözése idején sem volt lakható számos hiányossága miatt, így a szigetelés nem volt megfelelő, a

villanyvezetékek nem voltak korszerűek, a vízvezetékek is hiányosak voltak, és nem volt meleg víz vételi lehetőség, a fűtés kialakítása sem volt megfelelő. Megállapította azt is, hogy az alperes a csereszerződésben vállalt kötelezettségének nem tett eleget, a lakrészt a kikötött időpontig nem tette lakhatóvá. Az alperes akkor tett volna eleget a szerződésben vállalt kötelezettségének, amennyiben a lakrészt az építésügyi hatóság által engedélyezett tervek alapján megfelelő állapotba hozza, a hiányosságokat kiküszöböli. Ez a kötelezettsége mint az ingatlan tulajdonosának továbbra is fennáll, de ebben a felperesnek is közre kell működnie lehetővé téve a lakrészbe való bejutást. A szükséges munkálatok a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási jellegű munkák, és

ezeket az ingatlan tulajdonosának kell elvégeznie (Ptk. 159. § (1) bekezdés).

A felperes elsődleges kereseti kérelme használati díj megfizetésére irányult, melyet a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 20. § (1) bekezdésére alapított. A használati díjat abban az esetben lehet megállapítani, ha az alperes a felperes haszonélvezeti jogával érintett lakrészt használja, és ehhez nincsen jogcíme. Az alperes azonban az ingatlant nem tudja használni, mivel azt a felperes lezárta, és a kulcsot magánál tartja. Az alperes a haszonélvezettel terhelt ingatlan tulajdonosa, és a tulajdon egyik részjogosítványa a birtoklás joga (Ptk. 98. §). A haszonélvező a más tulajdonában lévő dolgot tartja birtokában (Ptk. 157. § (1) bekezdés). Az ingatlan tulajdonosa a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él (Ptk. 157. § (2) bekezdés). Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes hátralekos és a jövőben lejáró használati díj iránti kereseti kérelmét nem találta alaposnak. A felperes másodlagosan a Ptk. 318. § (1) és 339. § (1) bekezdése alapján kártérítési igényt érvényesített. A kártérítés esetén négy együttes feltételnek kell fennállnia: jogellenesség, felróhatóság, kár és az okozati összefüggés. A felperesnek kellett bizonyítani, hogy a lakrész már az átadáskor sem volt olyan állapotban, hogy azt használhassa. Bizonyítást nyert, hogy az ingatlan az átadáskor nem volt lakható, sem a jogszabályi előírásoknak, sem a kor követelményeinek nem felelt meg. Arra nem volt adat, hogy a lakrész állapotának romlása kinek a magatartására vezethető vissza. De sem a felek közötti viszonynak, sem az állag romlásának az oka nem jelentős, ugyanis bizonyított, hogy az ingatlanrész soha nem volt a szerződés szerint megfelelő

lakható állapotban. Az alperes tehát jogellenes és felróható magatartást tanúsított az ingatlanrész nem megfelelő kialakítása miatt. A kár fogalmának Ptk. 355. § (4) bekezdésében szereplő leírása alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes vagyonában értékcsökkenés nem következett be, a ténylegesen felmerült kárt a felperesnek kellett volna bizonyítania. A felperes a kár összegét a havi használati díjban határozta meg. Egy általánosságban a piaci értéken meghatározott használati díj azonban nem azonosítható a károsult vagyonában beállt értékcsökkenéssel, figyelemmel arra is, hogy a haszonélvezet gyakorlását átengedni nem lehet, így a haszonélvezetet vagyoni értékkel nem lehet meghatározni. Abban az esetben lehetett volna a kár összegét megállapítani, ha a felperes amiatt lett volna kénytelen ingatlant bérelni, mert a lakrész használatától elzárták. Erre azonban nem volt adat. Kár hiányában a kártérítési felelősség további tényállási elemeit már nem kellett vizsgálni.

A perköltségről a Pp. 78. és 87. §-a alapján határozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes fellebbezett kártérítésre irányuló keresete teljesítése érdekében.

A Tatabányai Törvényszék 2013. május 15. napján meghozott 1.Pf.20.320/2013/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megállapította, hogy a fellebbezési illeték a felperes személyes költségmentessége folytán a Magyar Állam terhén marad, továbbá, hogy a felperes és az alperes pártfogó ügyvédjének másodfokú eljárásban felmerült költségeit a felperes köteles viselni.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, és helyesen állapította meg, a feltárt tényekből okszerű jogi következtetésekre jutott. A felperes fellebbezésében kizárólag a kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelmét elutasító ítéleti rendelkezést sérelmezte, a használati díj iránti keresetet érdemben elbíráló döntést nem. Az elsőfokú bíróságnak a jogellenességgel, illetve a felróhatósággal kapcsolatos részletes megállapításait a fellebbezés nem támadta, és ezt az alperes sem sérelmezte fellebbezéssel vagy csatlakozó fellebbezéssel. Ezért a másodfokú bíróság tényként fogadta el, hogy az alperes nem teljesítette a 2001. november 15. napján megkötött csereszerződés 10. pontjában vállalt kötelezettségét, és az abban megjelölt melléképületet nem tette lakhatásra alkalmas állapotúvá. Az alperes részéről szerződésszegéssel megvalósult

a jogellenesség. A fellebbezés korlátai között abban kellett állást foglalni, hogy a felperes bizonyította-e a kárának fennálltát, a felperest ért kár azonosítható-e a használati díj összegével. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy kártérítés címén a károsult vagyonában beállt értékcsökkenést, elmaradt vagyoni előnyt vagy azt a kárpótlást, illetőleg költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez, vagy kiküszöböléséhez szükséges. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor kimondta, hogy a haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedését a jogszabály tilalmazza. A Ptk. 159. § (2) bekezdése értelmében a haszonélvező a haszonélvezeti jogot nem ruházhatja át, de gyakorlását átengedheti. A felperes azonban az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott arra, hogy az ingatlan hasznosításától őt az alperes elzárta, így vagyoni előnytől esett el, amelynek megtérítését alappal követelheti az alperestől. A felperesnek a lakhatásával összefüggésben többletkiadása nem volt, a vagyonában beállott tényleges csökkenést nem igazolt. A vagyoni kár nem azonosítható a havi használati díj összegével. Mivel a felperes vagyoni kárt nem igazolt, az okozati összefüggés vizsgálata is szükségtelen volt.

A másodfokú bíróság a perköltségről szóló döntését a Pp. 78. § (1) és 87. § (2) bekezdésével indokolta.

A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalát, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy amennyiben a haszonélvező a tulajdonos jogellenes és felróható magatartására visszavezethetően nem tudja használni az őt megillető ingatlant, kára azonos az akadályoztatás időszakára számítva az ingatlan használatának ellenértékével. A felperes haszonélvezeti jogánál fogva jogosult lett volna a haszonélvezet gyakorlásának átengedésére, mert a Ptk. szerint csak a jog átruházása nem megengedett. A felperesnél felmerült kár az ingatlan használatának akadályozottságában áll, amely tekintettel arra, hogy a használat értéke forintosítható, így bizonyítható is. Az építésügyi szakértő meghatározta mind az ingatlan, mind a melléképület használati díját. Teljesen ésszerűtlen és a bírósági gyakorlattal ellentétes az elsőfokú bíróság határozata, miszerint a használati díj nem azonosítható a károsult vagyonában beállott értékcsökkenéssel, és így a kár mértéke nem állapítható meg. A szakvélemény szerint az ingatlan 40/65 tulajdoni hányadának használati díja

61.538 forint/hó, azaz évente 738.456 forint, míg a melléképület használati díja 31.210 forint/hó, azaz évente 374.520 forint. A felperes kára tehát összegszerűen is bizonyított. Az alperes 40/65 arányú tulajdoni hányadát terheli a felperes holtig tartó haszonélvezeti joga. Az alperes a csereszerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlanon annak jobb oldalán lévő szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakóépületet 2002. május 31-ig alkalmassá teszi a lakhatásra, és kizárólagos használatát a felperes részére biztosítja. Amennyiben az alperes e kötelezettségének eleget tett volna, ez a felperes haszonélvezeti jogának a melléképület használatára való korlátozását jelentette volna. De mert a szerződéses kötelezettséget nem teljesítette - utalva a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésére -, a haszonélvezeti jogot korlátozó rendelkezést nem lehet figyelembe venni. A felperes öt évre visszamenőlegesen érvényesíti a kárigényét, ami a 40/65 tulajdoni hányad alapján számítva 3.692.280 forint, másodlagosan a melléképület használatát alapul véve 1.872.600 forint. Ez az a kár, ami a használat ellenértékével azonos mértékű.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Jelezte, hogy a felperes nem jelölte meg, hogy a jogerős ítéletben milyen jogszabálysértések állapíthatók meg. A szerződéskötéssel egyidejűleg a felek szabályozták a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját és mikéntjét, mely több okra visszavezethetően, de egyértelműen a felek akaratából eltért a haszonélvezeti jog szerződésben írt mértékétől, annál kisebb értékben és terjedelemben

történt. Az elsőfokú bíróság valamennyi rendelkezésre álló bizonyítékot mérlegelt, a ténymegállapításait, a kereset elutasítását az alkalmazott jogszabályok megjelölésével indokolta, döntését a másodfokú bíróság helybenhagyta. A Ptk. 157. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos a haszonélvezeti jog fennállása alatt is gyakorolhatja a birtoklás és használat jogát abban az esetben, ha a haszonélvező e jogokkal nem él. Ebből vonták le az eljáró bíróságok a következtetést, hogy nem volt jogellenes az alperes részéről a lakóépület egészének használata, mert abba a felperes nem költözött be, minthogy a csereszerződésben egyértelműen szabályozták a lakás használatot, a haszonélvezet gyakorlásának módját. Több mint 10 évvel a szerződéskötést követően indított perben állítja a felperes, hogy szerződésszegés történt, az alperes nem tette lakhatásra alkalmassá a melléképületet. Ennek ellentmond, hogy 2002

júliusától 2009 szeptemberéig a felperes életvitelszerűen az átalakított melléképületet használta lakhatásra. A felperes nem igazolta, hogy jelenleg a lakhatásáért ellenértéket fizetne, és azt sem, hogy a haszonélvezeti jog gyakorlását ellenértékért át akarta ruházni, és így érte őt kár. Nem jelölte meg, mely anyagi vagy eljárási jogszabályokat sértett meg a másodfokú bíróság, amikor a keresetet elutasító ítéletet helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A felperes a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát arra alapozta, hogy a kártérítési felelősségre vonatkozó szabályok helytelen alkalmazásával utasította el a keresetét.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

Az alperes a 2001. november 15. napján létrejött szerződésben a perrel érintett ingatlanon fennálló 40/65 tulajdoni hányadára a felperesnek holtig tartó haszonélvezeti jogot biztosított, de a szerződésben a haszonélvezeti jog gyakorlásának kereteit is meghatározták a szerződő felek azzal, hogy az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlan jobb oldalán lévő szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekkel rendelkező lakóépületet lakhatásra alkalmassá teszi, és annak kizárólagos használatát biztosítja a felperesnek. A felperes - a szakértői bizonyítás szerint lakhatásra nem alkalmas - lakást birtokba vette, azt huzamosabb ideig életvitelszerűen használta is, mivel a kulcsaival jelenleg is ő rendelkezik, birtokban is tartja. A lefolytatott bizonyítási eljárás szerint a lakás megfelelő módon nem fűthető (a fürdőszobában és konyhában nincs fűtési lehetőség). A lakásba a vizet bevezették, de a meleg vizet biztosító bojler nem szereltek

fel. A vízvételi lehetőség azért szűnt meg, mert a nem lakott lakást a felperes kiköltözése után nem víztelenítette, a vezeték szétfagyott. Az épület egyéb hiányosságai miatt sem alkalmas arra, hogy abban lakjanak. Már az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes megszegte a felperessel megkötött szerződést. A felperes a szerződésszegés következményeként kérte az alperes a marasztalását kártérítés címén. A Ptk. 355. § (1) bekezdése értelmében a kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult

vagyon és nem vagyon kárát megtéríteni. E § (4) bekezdése kimondja, hogy kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyon előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyon és nem vagyon hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. A felperes keresete azért nem volt teljesíthető, mert amit kártérítésként érvényesített (a per tárgyát képező ingatlan használatának ellenértéke), az nála kárként nem jelentkezett. A Ptk. 157. § (2) bekezdése szerint a hasznélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a hasznélvező e jogokkal nem él. Az alperes a felperes számára kialakított épületet nem használta, illet magá a felperes sem állított, ebből eredően használati díj fizetésére sem köteles. A felperes a lakást elhagyta, testvéréhez költözött - aki egyben a gondnoka -, és semmiféle peradat nincs arra, hogy a lakhatása fejében őt valamilyen fizetési kötelezettség terhelné. A felperes vagyonában értékcsökkenés akkor következett volna be, ha a lakhatása megoldása érdekében fizetési kötelezettség terhelte volna (terhelné), holott a hasznélvezeti joga által meghatározott lakásban e fizetési kötelezettség nélkül lakhatna. A felperes ilyen kárt nem állított, nem bizonyított, amit pedig kárként érvényesített, az nem illeszthető a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti kárfogalomba. A felperes jelenleg azt állítja, hogy a lakás alkalmatlan a hasznélvezeti jog gyakorlására, és ezt a szakértői bizonyítás alá is támasztotta. Nincs adat azonban arra, hogy a lakhatást gátló rendkívüli javítási vagy helyreállítási munkákat az alperes felszólítás ellenére nem végezte el, és ezért e munkálatokat - alperest terhelő költségviselés ellenére - a felperes végeztette volna el (Ptk. 162. § (1) bekezdés).

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Mind a felperes, mind az alperes költségmentességben részesült. A Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a Kúria a költségmentes felperesre és alperesre tekintettel megállapította, hogy a pártfogó ügyvédek díjának viselésére a pervesztes felperes köteles.

A költségmentesség folytán a felülvizsgálati illetéket az állam viseli (Itv. 50. § (1), 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §).

Budapest, 2014. május 28.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő