

A Kúria a dr. Nagy Andrea ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bercsényi Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 4.P.50.771/2012. szám alatt folyamatban volt, és a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.633.783/2013/6. számú ítéletével befejezett perében az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperes részére 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az alperest a felülvizsgálati eljárás korábbi szakaszában képviselő dr. Mészáros Ottília pártfogó ügyvéd díja az alperes terhére esik.

A le nem rótt 125.700 (Egyszázhuszonötezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes ... projekt keretei között beruházóként multifunkcionális épületek kivitelezésében vett részt, és szándékában állt egy irodaház megépítése is. Az alperes lakása a beruházás területéhez közel helyezkedett el, ezért a felek 2008. március 08-án megállapodtak abban, hogy a felperes a felmerülő kellemetlenségekért (por- és zajhatás) 1.600.000 forint kártalanítást fizet az alperes részére, 2008. február 15-től kezdődően pedig a 2009. október 31-ig, de legkésőbb a beruházás zajjal és porral járó építési munkáinak befejezéséig (az ideiglenes használatbavételi engedély kiadásáig) az alperes használatába adja az szám alatti lakásingatlant. A megállapodásban foglaltakkal összhangban a felperes a megelőzőleg a perben nem szereplő ... bérbeadótól havi 154.000 forint bérleti díj ellenében bérbevett ingatlan vonatkozásában 2008. március 07-én albérleti szerződést

kötött az alperessel.

A tervezett irodaház megépítése az időközbeni gazdasági válság miatt meg sem kezdődött, a multifunkcionális épületeket azonban megépítették, azokra 2010. november 22-én a jogerős használatbavételi engedélyt is kiadták.

A felperes 2010. november 30-án 3 havi felmondási idővel felmondta a ... kötött bérleti szerződést. Az alperes azonban a korábban albérletbe vett lakást csupán 2011. szeptember 03-án bocsátotta vissza a felperes birtokába.

A felperes keresetében 1.484.829 forint kártérítés megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az alperes jogcím nélküli lakáshasználatának időszakában 1.028.400 forint bérleti díjat, 79.830 forint közös költséget, 125.000 forint takarítási és festési költséget, 22.760 forint vízdíjat, 42.473 forint áramdíjat és 186.366 forint gázdíjat fizetett meg a tulajdonos részére. E kiadásokat az alperes, mivel a lakást nem ürítette ki kellő időben, az álláspontja szerint köteles megtéríteni.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érvelt, hogy az albérleti szerződés nem szűnt meg, az irodaház megépítése ugyanis nem fejeződött be. Megjegyezte, hogy a saját lakásába egyébként sem tudott visszaköltözni, az ingatlan ugyanis az építkezés következtében lakhatatlanná vált.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest 1.484.829 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, a másodfokú bíróság azonban az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és az alperest terhelő marasztalás összegét 1.257.239 forintra és járulékaira leszállította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felek közötti albérleti szerződés bontó feltétellel jött létre, a feltétel pedig 2010. november 22-én, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésével bekövetkezett. A szerződés ezért ebben az időpontban - minden további jogcselekmény nélkül - megszűnt; az alperes a bérlemény használatára a továbbiakban nem volt jogosult. A jogellenes használat időszakában a felperes által a lakás tulajdonosa részére megfizetett használati díjat, valamint az áram- és gázfogyasztás igazolt ellenértékét erre figyelemmel az alperes köteles a felperes részére megtéríteni.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - az alperes élt

felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 340. § (1) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 163. § (1) bekezdését és 206. § (1) bekezdését. A bérleményből ugyanis az albérleti szerződés megszűnését követően azért nem költözött ki, mert a saját lakása nem volt lakható állapotban. Sérelmezte, hogy a bíróság e vonatkozásban a szükséges szakértői bizonyítást nem folytatta le, hanem elfogadta a felperes megbízása alapján eljáró magánszakértő megállapításait. Megjegyezte, hogy a felperes ígérete ellenére sem nyújtott segítséget a lakásában szükséges javítási és felújítási munkák elvégzéséhez, vele szemben ezért - saját felróható magatartása, illetve kárenyhítési kötelezettsége elmulasztása miatt - kártérítési igényt megalapozottan nem érvényesíthet.

Az alperes vitatta a kártérítési igény összegét is. Álláspontja szerint ugyanis a felperesnek az érintett időszakban csupán 924.000 forint használati díjfizetési kötelezettsége merült fel, a tényleges gázfogyasztás ellenértéke pedig 10.499 forint volt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítására irányult. Érvelése szerint az adott ügyben felülvizsgálatnak nincs helye, az alperes felülvizsgálati kérelmében vitatott érték ugyanis a hárommillió forintot nem haladja meg. Emellett a kérelem elkésettségére is hivatkozott. Másodlagosan a felperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Pp. 271. § (2) bekezdése szerint nincs helye felülvizsgálatnak olyan vagyoni jogi ügyekben, amelyekben a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték, illetve annak a 24. §, valamint a 25. § (3) és (4) bekezdése alapján, továbbá a 25. § (3) bekezdésének az egyesített perekre történő megfelelő alkalmazásával megállapított értéke a hárommillió forintot nem haladja meg. Ez az értékhatártól függő kizárás azonban nem vonatkozik - egyebek mellett - azokra az ügyekre, amelyek ingatlan tulajdonára, vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek. A felperes pedig a perben a felek között létrejött lakásalbérleti szerződés megszegéséből eredő igényt érvényesített, így a Pp. 271. § (2) bekezdésének első mondatában meghatározott hárommillió értékhatár a jelen ügyre nem irányadó.

A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 272. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú határozatot hozó bíróságnál a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni kettővel több példányban, mint ahány fél a perben érdekelve van. A jogerős ítéletet az alperes részére a

visszaérkezett tértivevényből kitűnően 2013. november 04-én kézbesítették, a felülvizsgálati kérelmet pedig az alperes 2014. január 03-án adta postára. A kérelmet tehát határidőben érkezettnek kell tekinteni.

Mindezekre figyelemmel a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítására nem kerülhetett sor; a Kúria a kérelmet érdemben bírálta el.

A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 273. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati határidő elteltét követően nem lehet megváltoztatni, kiegészíteni, és a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. § (1) bekezdése szerint bizonyítás felvételére sem kerülhet sor.

Az alperes a felülvizsgálati eljárás során kérelmét több beadványában kiegészítette, és egyik beadványához okiratot is mellékelte. A beadványok azon hivatkozásait, amelyek az eredeti felülvizsgálati kérelemben nem szerepeltek, a Kúria a Pp. 273. § (5) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felülvizsgálati kérelem elbírálása során nem vehette figyelembe, és a Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében az új bizonyítékot sem értékelhette.

Az így elbírált felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23. § (2) bekezdése kimondja, hogy a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor megszűnik.

A felek közötti albérleti szerződés a rendelkezésre álló okiratok szerint 2009. október 31-ig, illetve, ha a felperesi beruházás ezt követően fejeződik be, az ideiglenes használatba vételi engedélyek kiadásáig, a zajjal, porral járó kivitelezési munkálatok befejezéséig, vagyis határozott időre jött létre. A szerződésben meghatározott megszűnési feltétel pedig a per adatai szerint bekövetkezett, a beruházással érintett ingatlanokra ugyanis 2010. november 22-én nem vitásan jogerős használatba vételi engedélyt adtak. Az albérleti szerződés ezért ebben az időpontban az Ltv. 23. § (2) bekezdése alapján - minden további jogcselekmény nélkül - megszűnt.

Az alperes a szerződés megszűnését követően nem vitatottan nem

ürítette ki a lakást, és nem bocsátotta azt vissza a felperes birtokába. Ezért a Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése értelmében köteles a felperes ezzel összefüggésben keletkezett kárát megtéríteni.

Annak bizonyítása, hogy a szerződés megszűnését követően a felperesnek felróható okból nem tudta a bérleményt kiüríteni, vagyis ő maga úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a felperes ugyanakkor megsértette kármegelőzési kötelezettségét, a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperes kötelezettsége volt. E vonatkozásban azonban az alperes az elsőfokú bíróság többszöri felhívása (... számú jkv. 3. oldal, ... számú jkv. 2. oldal) ellenére sem ajánlott fel megfelelő bizonyítást. Állításával ellentétben az alperes ebben a körben az elsőfokú eljárás során igazságügyi szakértő kirendelését sem kérte. A csupán a másodfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését pedig a másodfokú bíróság a Pp. 235. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával mellőzte.

A bíróság a polgári perben, ha a törvény másként nem rendelkezik, a Pp. 3. § (5) bekezdése értelmében alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, valamint felhasználhat minden egyéb bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas. Nem sértett ezért jogszabályt a bíróság azzal, hogy döntése meghozatala során a felperes által csatolt magánszakértői véleményben foglaltakat is figyelembe vette. A magánszakértő megállapításainak cáfolatára alkalmas bizonyíték pedig a per során nem keletkezett.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül határozta meg a bíróság a felperest megillető kártérítés összegét is.

Az albérleti szerződés megszűnésére tekintettel ugyanis a felperes a bérlemény tulajdonosával kötött bérleti szerződést is megszüntette. A lakást azonban - mivel azt az alperes nem ürítette ki - nem tudta a tulajdonos birtokába visszabocsátani, így az Ltv. 20. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonos részére a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kellett fizetnie.

A bérleti díj havi összege a lakásbérleti szerződés megszűnésének időpontjában a rendelkezésre álló adatok szerint 171.400 forint volt. A tulajdonos részére igazoltan megfizetett 6 havi használati díj összegét, 1.028.400 forintot mindezekre figyelemmel az alperesnek a Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján meg kell térítenie.

A csatolt okiratok alapján a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértése nélkül, a bizonyítékok helyes mérlegelésével állapította meg a bíróság az alperes által fizetendő gázszolgáltatási díj összegét is.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

A le nem rótt 125.700 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az őt korábban képviselő pártfogó ügyvéd díja a pervesztes alperes terhére esik. A díj viseléséről a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvényben foglaltaknak megfelelően az illetékes jogi segítségnyújtó szolgálat rendelkezik.

Budapest, 2014. október 30.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró