

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.20.866/2014/17.szám

A Kúria a Goráczné dr. Mucsi Erzsébet ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Geönczeöl Csaba ügyvéd által képviselt I.r. alperes a személyesen eljáró II.r. alperes a személyesen eljáró III.r. alperesek ellen ingatlan használati díj iránt a Kiskunhalasi Járásbíróság előtt 10.P.20.508/2011. számon megindított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. december 13. napján meghozott 2.Pf.20.833/2013/8. számú jogerős ítélete ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem, az alperesek által benyújtott felülvizsgálati ellenkérelem folytán -tárgyaláson kívül- meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítélet alpereseket marasztaló rendelkezését hatályon kívül helyezi és a keresetet ebben a részében elutasítja, a jogerős ítéletet keresetet elutasító részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy az alpereseknek 15 nap alatt fizessen meg 300.000 (Háromszázezer) Ft perköltséget és az államnak külön felhívásra térítsen meg az alperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt 199.900 (Egyszázkilencvenkilencezer-kilencszáz) Ft fellebbezési és 102.300 (Egyszázkettőezer-háromszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az alperesek 2004. február 24.-én kötött szerződéssel 2004. május 1-től kezdődően határozatlan időre bérbevették a felperes tulajdonában lévő s a felperes anyja által hasznélvezett lakóházat. A bérleti díjat a szerződő felek havi 35.000 Ft-ban állapították meg azzal, hogy ez az összeg minden év január 1. napjától a jegybanki alapkamat változásának megfelelő arányban emelkedik. A bérleti szerződésben kikötötték, hogy ha az alperesek

a bérleti jogviszony megszűnését követő napon az ingatlant nem adják a felperes birtokába, 15 nap elteltével a bérleti díjjal azonos lakáshasználati díj a kétszeresére, 45 nap eltelte után a háromszorosára emelkedik. A felperes a bérleti szerződést a bérleti díj fizetésének elmulasztása miatt 2006. január 25.-én felmondta. Az alperesek az ingatlanból 2006. május 1. napján elköltöztek, ennek ellenére 2006. augusztus 1. napján ők is felmondást közöltek a felperessel 2006. szeptember 30.-ára szólóan. Az alperesek az ingatlanban maradt bútorait és egyéb ingóságait csak 2008. szeptember 11.-én vitték el a bérleményből. Ez alkalommal jegyzőkönyv készült, amely szerint ekkor történt meg a lakás kulcsainak átadása. Rögzítették a jegyzőkönyvben a mérőórák állását, és azt, hogy 5 db radiátor hiányzik. A felperes anélkül, hogy az alpereseket erre előzetesen felszólította volna, keresetében 2.373.820 Ft felemelt használati díj megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni. Kérte továbbá egyetemlegesen kötelezni az alpereseket a radiátorok ellenértékének 66.000 Ft-nak, és 173 m³ víz díjának 124.144 Ft-nak a megfizetésére is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Azzal védekeztek, hogy az ingatlant már 2006. májusában elhagyták. Az ott maradt ingóságaik tulajdonjogáról „lemondtak”, a kulcsokat sem a felperes, sem a haszonélvező nem volt hajlandó átvenni. Viszontkeresetet indítottak a bérleti szerződés használati díjra vonatkozó kikötéseit tartalmazó 11. pontja érvénytelenségének megállapítása iránt. Viszontkeresetük indokaként arra hivatkoztak, hogy a bérleti szerződés kérdéses kikötése jogszabályba, nevezetesen a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 20. § (2) bekezdésébe ütközik. Ez a jogszabály ugyanis kimondja, hogy a használati díj a szerződés megszűnését követő 6 hónap eltelte előtt nem emelhető, ezért a szóban forgó kikötés semmis.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A döntését azzal indokolta, hogy az alperesek 2006. május 1-jén az ingatlanból elköltöztek. A felperes az együttműködést megtagadva nem fogadta el az alperesektől a kulcsokat. A felperest az ingatlan birtokba vételében nem akadályozta az sem, hogy az alperesek „a tulajdonjogról való lemondás szándékával egy-két bútort az ingatlanban hagytak”. Az alperesek az elköltözést követően már nem voltak jogcím nélküli lakáshasználók, így használati díj fizetésére sem kötelesek.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte. A végzésének indokolásában kifejtette, hogy a felperes felmondása érvénytelen volt, mert nem felelt meg a Ltv. 25. § (1) és (2) bekezdése előírásainak, ugyanis a felperes a felmondást megelőzően nem szólította fel az alpereseket a lakbértartozásuk megfizetésére.

A lakásbérleti jogviszonyt ezért nem a felperes, hanem az alperesek felmondása szüntette meg 2006. szeptember 30.-ával. Mivel az alperesek a lakást 2006. október 1-től 2008. szeptember 11. napjáig jogcím nélkül használták, használati díj fizetésére kötelesek. Kifejtette azt a jogi álláspontját, hogy radiátorok leszerelésével kapcsolatos kárért a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján az alperesek felelősséggel tartoznak, mert ez a kár a felperesnél nem következett volna be. Arra utasította az elsőfokú bíróságot, hogy vizsgálja: a bérleti jogviszony tartama alatt az alperesek milyen összeget fizettek a felperesnek és van-e a felperes részére átadott összegeknek olyan része, ami a használati díjra számolható el. Az alperesek viszontkeresetét illetően az volt a jogi álláspontja, hogy arra nincs szükség, mert a szerződés érvénytelenségére alperesek kifogásként is hivatkozhatnak.

Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével az alpereseket egyetemlegesen 2.373.820 Ft használati díj megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A viszontkereset alapján a bérleti szerződés használati díjra vonatkozó rendelkezésének részleges érvénytelenségét állapította meg; a kérdéses kikötést annyiban nyilvánította érvénytelenné, amennyiben az a felperest emelt összegű használati díjra a bérleti jogviszony megszűntét követő 6 hónap eltelte előtt jogosította.

Ítéletét a következőkkel indokolta:

A Ltv. 17. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakás berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A lakásbérleti szerződés az alperesek felmondása következtében 2006. szeptember 30.-ával megszűnt. Az alperesek a bútoraikat és egyéb ingóságait csak 2008. szeptember 11.-én szállították el; a lakás birtokba adása csak ezzel történt meg. Az alperesek 2006. október 1-től 2008. szeptember 11-ig jogcím nélküli lakáshasználók voltak. A Ltv. 20. § (1) bekezdése értelmében a jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A Ltv. 20. § (2) bekezdése lehetővé teszi, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével a használati díj emelését. A lakásbérleti szerződésnek az a kikötése, amely a használati díj fizetési kötelezettséget szabályozta csak részben, mégpedig annyiban volt érvénytelen, amennyiben a használati díj felemelését a bérleti jogviszony megszűnését követő 6 hónap eltelte előtt is lehetővé tette. A kérdéses szerződési feltétel azonban abban a részében, amely a használati díj mértékét a bérleti díj háromszorosában állapította meg, nem ütközik jogszabályba, ezért nem érvénytelen. Az alperesek így 2007. április 1-től 2008. szeptember 11-ig a havi 41.800 Ft bérleti díj háromszorosát kitevő havi 125.400 Ft használati díj fizetésére voltak kötelesek. A vízfelfolyást és a radiátorok leszerelését és elvitelét kárként kellett értékelni. Ezeket a károkat az alperesek akkor lettek volna kötelesek

megtéríteni a felperesnek, ha ő van birtokban nem következtek volna be. A felperes arra hivatkozott, hogy az ingatlan birtokba adása esetén felújítási munkákba kezdett volna, így állandó felügyelet hiányában a kár a felperes birtoklása esetén is bekövetkezett volna, ezért az alperesek kártérítési felelőssége a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján sem volt megállapítható.

A másodfokú bíróság mindkét fél fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével a marasztalási összeget 1.022.920 Ft-ra és kamataira leszállította. A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy az alperes a perindítást megelőzően az alpereseket nem szólította fel használati díj fizetésére és nem közölte velük a felemelt használati díj iránti igényét. A továbbiakban kifejtette:

A használati díj emelése az ingatlannal rendelkezni jogosult egyoldalú döntése alapján történik. A törvény ugyan nem írja elő, de az emelés mértékét és kezdő időpontját közölni kell a használóval. Különösen indokolt ez a nem önkormányzati bérlakások esetén. Önkormányzati lakások esetén a használati díj fizetési kötelezettséget jogszabály, önkormányzati rendelet szabályozza, így az önkormányzati bérlakás esetén nincs szükség külön tájékoztatásra. A nem önkormányzati lakás bérbeadóját azonban együttműködési kötelezettségéből és a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményéből eredően terheli az előzetes tájékoztatási kötelezettség. A felperes e kötelezettségének nem tett eleget, ezért a birtokba adásig terjedő teljes időre csak a bérleti díjjal azonos összegű használati díjra tarthat igényt. A 2006. október 1. és 2008. szeptember 11. között keletkezett használati díj tartozás 976.700 Ft. Az alpereseknek 2006. szeptember 30.-án 19.780 Ft bérleti díj túlfizetése volt, amelynek beszámítása után a felperes jogszerű használati díj követelése 956.200 Ft. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával szemben megalapozott volt a felperes radiátorok hiányával kapcsolatos kártérítési követelése. Az alperesek nem vitatták, hogy a birtokba adási jegyzőkönyv felvételekor 5 db radiátor hiányzott, nem tették vitássá azok értékét sem. A kár a felperesnél nem következett volna be, ezért az alperesek a felperes szóban lévő kárát a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni. A kártérítési összeg 66.000 Ft. Alapítvánul követelte a felperes a 2006. szeptember 30. és 2008. december 31. közötti időben történt 173 m³ vízfogyasztás ellenértékét. A felperes a vízdíjtartozás keletkezésének részleteit a perben nem kívánta feltárni, ezért azt kellett elfogadni, hogy a kár olyan okból keletkezett, amellyel összefüggésben keletkezett károkat a tulajdonos köteles viselni.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérték. Azzal érveltek, hogy az ingatlant már 2006. évben elhagyták. A felperes visszaélésszerűen követel használati díjat. A felperes

kiköltözésüket követően az ingatlan birtokbavételében nem volt akadályozva, a követelését így saját felróható magatartására alapítja.

A felperes felülvizsgálati kérelmében azt sérelmezte, hogy az érvénytelenség megállapítására irányuló viszontkereset vonatkozásában a pert a másodfokú bíróság nem szüntette meg. Arra hivatkozott, hogy a viszontkereset vonatkozásában a fellebbezése csak az elsőfokú ítélet indokolása ellen irányult. A másodfokú bíróság túlterjeszkedett a fellebbezési kérelmén. Kifejtette, hogy semmis szerződésre a bíróság nem is alapíthatott marasztaló ítéletet. Az érvénytelenség viszontkeresettel való megállapítására szükség nem volt. Kérte a marasztalási összeg felemelését az általa kifizetett vízdíjjal 124.144 Ft-tal, a víz ugyanis az alperesek birtoklása idején „folyt el”. Sérelmezte a perköltség megállapítását.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme alapos, a felperesé alaptalan.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az az iratok tartalmával ellentétes.

A Kúria nem értett egyet az eljárt bíróságoknak azzal az álláspontjával, hogy az alperesek azt követően is jogcím nélküli lakáshasználók voltak, miután felmondásukkal a lakásbérleti szerződést megszüntették és a lakásból néhány bútoruk hátrahagyásával kiköltöztek. A felperest a 4. lakásszobás házban maradt néhány bútor nem akadályozta az ingatlan birtokbavételében, annál is inkább nem, mert az alperesek ezeknek az ingóságoknak a tulajdonával felhagytak. Nem volt akadálya a felperes birtokba lépésének az sem, hogy állítása szerint az alperesek a lakás kulcsát nem adták át neki. Mivel az alperesek a lakásból véglegesen, a visszatérés szándéka nélkül elköltöztek, a felperes a zár feltörésével is bejuthatott volna a házba, s ezzel nem követett volna az alperesek sérelmére birtokháborítást. A felperes nem is bizonyította, hogy a kulcsot az alperesek a felszólítása ellenére nem adták át. Nincs elfogadható magyarázat arra sem, hogy ha a birtokba lépésének bármilyen akadálya volt, annak elhárítása iránt miért nem intézkedett több mint két évig. A tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás Ptk. 4. § (1) bekezdésébe foglalt alapelvei követelményével nem egyeztethető össze, hogy a felperes a csekély értékű bútorok felelős őrzőként való kezelése helyett

indokolatlanul hosszú idő eltelte után használati díjat követelhessen. A Kúria álláspontja szerint a felperest az ingatlan birtokbavételében az alperesek nem akadályozták. Ha a felperes nem élt tulajdonosi jogaival az saját felróható magatartásának következménye, amelyre a Ptk. 4. § (4) bekezdése értelmében jogokat nem alapíthat. A felperes akkor járt volna el elvárható módon, ha felelős őrként cselekszik. A Ptk. 197. § (1) bekezdésének megfelelő helyes magatartás az lett volna, ha az alpereseket a bútorok elvitelére felszólítja és ha azokat az alperesek a felszólítás ellenére sem szállítja el, azokat értékesíti vagy ha értéktelenek és értékesíthetetlenek voltak azokat lomlerakó helyre elszállítja. Ez esetben a költségei megtérítését követelhetne volna az alperesektől. Téves a másodfokú bíróság jogi álláspontja, hogy a szerződés semmisségére kifogásként nem lehet hivatkozni, hanem ehhez viszontkeresetre van szükség; a megtámadási jog érvényesíthető csak kifogás útján. A szerződés semmisségére a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében védekezőként jogérvényesítésként kizáró kifogás útján is lehet hivatkozni s a semmisséget hivatalból is figyelembe kell venni. Az alperesek ezért feleslegesen indítottak viszontkeresetet a bérleti szerződés használati díjra vonatkozó kikötése érvénytelenségének megállapítása iránt. Ennek azonban a Kúria jogi álláspontja folytán már csak a perköltségre és a viszontkereseti illetékre kiható következménye van. Minthogy az alperesek a lakásból való kiköltözésüket követően nem minősültek jogcím nélküli lakáshasználónak, a felperest használati díj nem illeti meg s a kiköltözést követően keletkezett károkat is neki kell viselnie, a Kúria az alperesek felülvizsgálati kérelmét teljesítve a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítélet alpereseket marasztaló részében hatályon kívül helyezte és a keresetet egészében elutasította, a felperes által támadott rendelkezését pedig hatályában fenntartotta. Az alperesek teljes egészében pernyertesek lettek, ezért a felperes a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek első, másodfokú és felülvizsgálati perköltségét, valamint az alperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati illetéket is a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet alapján megtéríteni.

Budapest, 2015. július 1.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

