

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Rónai Ferencné ügyvéd által képviselt felperesnek alperes ellen használati díj, kártérítés és járulékai megfizetése iránt a Székesfehérvári Városi Bíróságon 3.P.23.122/2008. számon folyamatban volt és a Fejér Megyei Bíróság 2010. április 27-én meghozott 2.Pf.22.731/2009/8. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fejér Megyei Bíróság 2.Pf.22.731/2009/8. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit részben hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperes által a felperesnek fizetendő 5.442.313 (Ötmillió-négyszáznegyvenkettőezer-háromszáztizenhárom) forint marasztalási összeget 5.512.313 (Ötmillió-ötszáztizenkettőezer-háromszáztizenhárom) forintra felemeli. Az alperes által az államnak fizetendő 138.000 (Egyszázharmincnyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték összegét 142.200 (Egyszáznegyvenkettőezer-kettőszáz) forintra felemeli és a felperes által az államnak fizetendő 60.000 (Hatvanezer) forint eljárási illeték összegét 55.800 (Ötvenötezer-nyolcszáz) forintra leszállítja. A jogerős ítélet egyéb rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek házastársak voltak. Életközösségük 2002 márciusában szakadt meg. Ekkor a közös tulajdonukat képző perbeli ingatlanból az alperes a balatonlellel nyaralóba költözött. A perbeli családi házas ingatlan földszinti részét a felek közös tulajdonát képező betéti társaság használta, a felső szint pedig lakás céljára szolgált. Az alperes később az sz-i, K. utcai lakásba költözött.

Erre azt követően került sor, hogy 2002. augusztus 28-án adásvételi szerződéssel a felperes az alperes, valamint a perben nem álló T.B., T.N., T. A., N. L-né és M. A. közösen megvásárolták az ingatlant 7.650.000 forint vételárért. A felperes 92/100 tulajdoni hányadban szerzett tulajdont.

A felek egyenlő arányú közös tulajdonát képezte az sz-i L.u-i. 20 m² alapterületű irodahelyiség, amelynek kizárólagos használója az alperes volt. Az alperes 2006 júliusától bérlet útján hasznosította az irodahelyiséget, - állítása szerint - havi 30.000 forint bérleti díj ellenében. A felperes 2006 decemberében megváltotta az alperes tulajdoni illetőségét, ezért a bérlő a december hónapra esedékes 50.000 forint bérleti díjat az alperesnek fizette ki, aki azzal nem számolt el a felperesnek. A felperes 2007. január 15-én lépett birtokba.

A felek által kötött, a Székesfehérvári Városi Bíróság 12.P.21.656/2005/13. számú végzésével jóváhagyott jogerős egyezségben az alperes hozzájárult az sz-i L.utcai iroda 2006. május 1. napjától kezdődő hasznosításához azzal, hogy a mindenkori bérleti díj fele összege, de minimum 25.000 forint őt illeti meg. Az alperes hozzájárult továbbá az s-i A. utcai földszinti irodahelyiség hasznosításához is azzal, hogy függetlenül a bérlő személyétől, a havi bérleti díj felére, de legalább 100.000 forintra tart igényt. Az alperes vállalta, hogy az adott ingatlanokban működő cégek telephely engedélyezési eljárásában a szükséges hozzájárulást megadja. A fele részben a felperes tulajdonában álló „A.” Kft.-nek szándékában állt havi 200.000 forint bérleti díj ellenében az irodahelyiséget bérbe venni, azonban az alperes az egyezségben foglaltak ellenére a bérleti szerződést nem írta alá. A felperes ellen birtokvédelmi eljárást indított, arra hivatkozással, hogy a felperes az iroda zárját lecserélte. Emiatt d-i város jegyzője 3842/2006. számú határozatával 5.000 forint végrehajtási bírsággal sújtotta a felperest.

A felperes keresetében - egyebek mellett - 500.000 forint és ennek törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest az sz-i L.utcai iroda használati díja címén a 2005. május 1. és 2006. november 30. napja közötti időszakra vonatkozóan; továbbá 5.200.000 forintot kártérítés címén igényelt az s-i A. utcai iroda havi 100.000 forint elmaradt használati díja kapcsán a 2005. május 1. és 2009. augusztus 30. napja közötti időszakra.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 6.443.913 forintot, valamint ennek meghatározott - részletezett - időpontoktól kezdődően járó késedelmi kamatait; ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Azt állapította meg, hogy az sz-i L. utcai közös tulajdonban álló irodahelyiséget - a felek által sem vitatottan - az alperes kizárólagosan használta 2005. május 1-jétől; majd 2006 júliusában arra vonatkozóan bérleti szerződést kötött, melyben a bérleti díj havi 30.000 forint volt. Az alperes elismerte, hogy decemberben a bérlőtől 50.000 forint bérleti díjat vett át, azonban a bérleti díjakkal nem számolt el a felperes felé. Erre vonatkozó bizonyítási indítványt nem is terjesztett elő. Az így megállapított tényállás alapján a bíróság az érintett időszakra havi 15.000 forint, mindösszesen 285.000 forint, továbbá a 2006 december havi 50.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ezen túlmenően megállapította, hogy az alperes a jogerős végzéssel jóváhagyott bírósági egyezségben foglalt nyilatkozata ellenére az s-i A. utcai irodahelyiségre vonatkozó bérleti szerződést nem írta alá az „A.” Kft.-vel, ezért a felperesnek havi 100.000 forint kiesett bérleti díjából származó elmaradt haszonban megnyilvánuló kárt okozott. A kár mértéke a 2006. május 1. és 2009. augusztus 31. napja közötti időszakban 4.000.000 forint, mivel a felperes okirattal igazolta, hogy az „A.” Kft. havi 200.000 forintért bérbe vette volna az irodát. A bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét - a kártérítésnek a Ptk. 339. § (1) bekezdésében foglalt együttes feltételei fennállásának hiányában - elutasította, mert álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy az alperes az egyezséget követően jogellenesen járt el. Ugyancsak nem találta alaposnak a felperes havi 100.000 forintos kártérítési igényét, mert a jövőben esedékes használati díjra nem alkalmazható a Ptk. 355. § (3) bekezdése, a felperes csupán a lejárt összegeket évenyeshítheti.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette. Az így kiegészített tényállás alapján egyetértett az elsőfokú bíróságnak a Lövéde utcai irodahelyiség hasznosításával kapcsolatosan elfoglalt álláspontjával. Ebben a körben a felperes fellebbezését nem találta alaposnak, mert a felperes csupán állította, de nem bizonyította, hogy havi 50.000 forint bérleti díjért is tudta volna hasznosítani ezt az ingatlant az alperes. Ezért helybenhagyta azt az elsőfokú döntést, mely szerint az alperes havi 15.000 forint megfizetésére köteles 2005. május 1. és 2006. november 30. napja között, továbbá a december havi 50.000 forint bérleti díj fele összegének megfizetésére is köteles.

Részben találta alaposnak az alperes fellebbezését az s-i A. utcai irodahelyiség elmaradt hasznával kapcsolatosan. Döntő jelentőséget tulajdonított az „A.” Kft. 2006. szeptember 12-én kelt nyilatkozatában foglaltaknak (20/F/1.), mely szerint a bérleti szerződés megkötése azért maradt el, mert az alperes a kft. telephely engedélyeztetési kérelmét megghiúsította az engedélyeztetést elbíráló polgármesteri hivatalnak tett tiltó

nyilatkozatával. Ebből következően - úgy ítélte meg - az alperes kártérítési kötelezettségét megalapozó jogellenes magatartása mindaddig fennállt, amíg a telephely engedélyezési kérelemhez nem járult hozzá. A kft. az alperes hozzájárulása alapján 2007. január 30-tól rendelkezett telephellyel. Azt, hogy a telephely engedély biztosítását követően is kizárólag az alperes magatartása miatt hiúsult meg a bérleti szerződés megkötése, a felperes részéről nem találta bizonyítottnak. Rámutatott, hogy a Fejér Megyei Bíróság P.22.698/2006/57. számú ítéletében foglaltak szerint az ingatlanrész hasznosítása a felek magatartása miatt hiúsult meg, mert - kölcsönösen - egyikük sem volt hajlandó aláírni a másik szerződéstervezetét, semmilyen hajlandóságot nem mutattak a megegyezésre. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a 2006. május 1. és 2007. január 31. napja közötti időtartamra kötelezte az alperest havi 100.000 forint, összesen 900.000 forint elmaradt haszon megtérítésére, ezért az őt terhelő 4.000.000 forintos marasztalási összeget 900.000 forintra leszállította.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak részbeni hatályon kívül helyezésével az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperest terhelő marasztalás összegének 1.270.000 forinttal történő felemelését kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 148. § (4) bekezdésében foglaltakból téves jogi következtetést vont le, ugyanis a bíróság által jóváhagyott egyezségnek ugyanaz a hatálya, mint a bírói ítéletnek. Az adott esetben igényét az egyezségben foglaltakra alapította, amelyet az alperes nem tartott be. Nézete szerint az sz-i L. utcai irodahelyiség bérleti díjaként további havi 10.000 forintra, összesen 70.000 forintra joggal tart igényt 2006. május 1-től - 2006. november 30-ig. Arra hivatkozott, hogy bizonyította az eljárás során az alperes jogellenes magatartását. A havi 100.000 forint bérleti díj elmaradása szerinte ezzel okozati összefüggésben következett be, és ily módon károsodott, tekintettel arra, hogy a bérleti szerződést az alperes nem írta alá: feltételeket szabott, amelyek a leendő bérlő számára elfogadhatatlanok voltak.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő; a jogi képviselő közreműködése nélkül benyújtott felülvizsgálati kérelmét pedig a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.3. sorszámú végzésével hivatalból elutasította.

A felperes felülvizsgálati kérelme részben alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

Nincs akadálya annak, hogy a felek a közös tulajdon hasznosítása tárgyában egymással egyező akaratnyilvánítással végrehajtandó egyezségeket kössenek. A Pp. 148. § (4) bekezdése szerint a bíróság által jóváhagyott egyezésnek ugyanaz a hatálya, mint a bírósági ítéletnek. A felek akaratnyilatkozatát tartalmazó egyezés - annak a bíróság által történt jóváhagyása mellett is fennmaradó ügyleti jellege folytán - megtévesztés, tévedés címén a Ptk. 210. §-ban foglalt megtámadási okokra alapítottan önálló keresettel megtámadható. Az adott esetben azonban az alperes az egyezségeket nem támadta meg, ennek hiányában az kötelező érvényű. Annak nincs jelentősége, hogy az alperes milyen összegű havi bérleti díjért hasznosította az irodahelyiséget, tekintettel arra, hogy 2006. május 1. napjától kezdődően a mindenkori bérleti díj legalább fele összege, de minimum 25.000 forint megfizetését vállalta, minden hónap 10. napjáig esedékesen. Következésképpen az alperesnek az egyezésben foglalt kötelezettségvállalására figyelemmel a felperes alappal tart igényt havi 50.000 forint fele összegének megfizetésére, azaz a jogerős ítélet szerinti havi 15.000 forinton felül további havi 10.000 forintra, mindösszesen 70.000 forintra. Ez a rendelkezés megfelel a Ptk. 141. §-ában foglaltaknak is: a dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A dolog hasznain ugyanis mindazt az előnyt értjük, amely a dolog használatával jár és hasznosításából származik.

Az elmaradt haszonnal kapcsolatban a másodfokú bíróság által kifejtetteket a Legfelsőbb Bíróság megismételni nem kívánja, annak helyes indokaira a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán visszautal.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel mindezt a következőkkel egészíti ki: A Ptk. 355. § (4) bekezdésében foglalt elmaradt vagyoni előny körébe tartozik az elmaradt jövedelem, a kiesett használati díj is. Az eljárás során a felperes nem bizonyította - Pp. 164. § (1) bekezdés -, hogy a telephely engedélyezését követően az alperes elzárkózott volna a bérleti szerződés aláírásától, következésképpen azt, hogy az alperes magatartása és a felperes kára között az okozati összefüggés fennállna. Az alperes nyilatkozata szerint - 12.P.21.656/2005/19. számú jegyzőkönyv - a bérleti szerződés 100.000 forint bruttó összeget tartalmazott, ezért nem volt hajlandó a szerződést aláírni. A jogerős egyezésben foglaltak szerint öt legalább havi 100.000 forint illeti meg, amely összeg külön kikötés hiányában nettó összegben értendő. Ilyen körülmények között a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó kártérítés - Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt - együttes feltételei fennállásának hiányában az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg.

A Legfelsőbb Bíróság - a kifejtettekre tekintettel - a másodfokú bíróság jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint részben hatályon kívül helyezte, és miután a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalához szükséges adatok rendelkezésre álltak, az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 253. § (2) bekezdése szerinti részbeni megváltoztatásával az alperest terhelő marasztalás összegét felemelte, s ennek megfelelően rendelkezett a le nem rótt eljárási illeték viseléséről, míg egyebekben azt a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme kis részben eredményre vezetett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illeték arányos részét is magában foglaló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére kötelezte az alperest, figyelemmel arra is, hogy az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel költsége.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. május 25.

Dr. Oros z Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh
Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Szabó Julia s.k. bíró