

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.549/2015/5.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Farkas Attila előadó bíró

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

Dr. Varga Alexandra

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Farkas Imre ügyvéd I. rendű

Dr. Tóth Norbert ügyvéd II. rendű

A per tárgya:

Használati díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.642.268/2014/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 9.P.II.23.258/2013/16.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi.

Az elsőfokú ítéletet ebben a körben - a II. rendű alperest érintő részében - helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 150.000 (Százötvenezer) forint együttes másodfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára,

felhívásra 429.100 (Négyszázhuszonkilencezer-száz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a tulajdonát képező ... kerület ... hrsz.-ú, ténylegesen ... szám alatt elhelyezkedő irodahelyiséget a megbízottja által az I. rendű alperessel 2010. március 05-én megkötött határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján ügyvédi iroda céljára az I. rendű alperes használatába adta. A havi bérleti díj 2010. március 1-től kezdődően 329.000 forint + ÁFA volt. Az I. rendű alperes 2011. június 22-én az ingatlan egy irodahelyiségét ügyvédi irodaként történő használatra albérletbe adta a II. rendű alperes részére és biztosította számára az ingatlan fennmaradó részének használatát is.
- [2] Az I. rendű alperes a bérleti díjfizetési kötelezettségének felszólítás ellenére sem tett eleget, ezért a felperes a bérleti szerződést 2012. november 30. napjára felmondta. A II. rendű alperes 2013. július 2-án kiköltözött az ingatlanból. Az I. rendű alperes a jelen per során, 2015. február 13-án bocsátotta a bérleményt a felperes birtokába.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [3] A felperes módosított keresetében az I. rendű alperest az ingatlan kiürítésére, valamint 12.364.150 forint hátralékos bérleti díj és járulékai megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I. rendű és a II. rendű alperest a 2012. december 1. és 2013. július 2. közötti időszakra 4.290.596 forint használati díj és késedelmi kamatai, valamint külön az I. rendű alperest 2013. július 3-tól a bérlemény kiürítéséig felmerülő további használati díj és kamatai megfizetésére.
- [4] Az I. rendű és a II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes eleve ügyvédi irodaként történő használat céljára adta bérbe az ingatlant az I. rendű alperesnek, ezzel pedig hozzájárult ahhoz is, hogy ő maga az irodahelyiséget ilyen célból használatba vegye. Megjegyezte, hogy a felperes a későbbiekben nem is kifogásolta, hogy a bérleményt ő használta. Sérelmezte, hogy nem kapott tájékoztatást a felperes és az I. rendű alperes között létrejött bérleti szerződés felmondásáról, valamint, hogy a felperes nem szólította fel az ingatlan kiürítésére és a használati díj fizetésére sem.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. rendű alperest az ingatlan kiürítésére és 12.364.150 forint hátralékos bérleti díj és járulékai megfizetésére kötelezte. Egyetemlegesen kötelezte továbbá az I. rendű és a II. rendű alperest, hogy fizessenek meg a felperes részére 4.290.596 forint használati díjat és annak 2013. március 16-tól a kifizetésig járó késedelmi kamatait. Emellett kötelezte az I. rendű alperest külön 14.431.053 forint használati díj és járulékai, valamint a 2014. május 1-től a helyiség kiürítéséig járó időszakra havi 1.904.917 forint használati díj megfizetésére.
- [6] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, az I. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettségét pedig 36.750.328 forintra és járulékaira felemelte.
- [7] A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes jogszerűen mondta fel az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződést, így az I. rendű alperes az ingatlan kiürítéséig terjedő időszakra köteles az összegszerűségében nem is vitatott hátralékos bérleti és használati díjat, valamint közös költséget megfizetni. A II. rendű alperes azonban megalapozottan nem kötelezhető használati díj fizetésére. Kétségtelen, hogy a II. rendű alperes a bérleményt mindvégig jogcím nélkül használta, az alperesek ugyanis a felperes hozzájárulása nélkül érvényesen nem köthettek albérleti szerződést egymással. A felperes azonban előzetesen nem szólította fel a II. rendű alperest használati díj fizetésére és a pert is csak azt követően indította meg, hogy a II. rendű alperes már elköltözött az ingatlanból. Visszamenőlegesen pedig a használati díj jogszerűen nem igényelhető; a használati díj fizetését a jogcím nélküli használat ténye önmagában nem alapozza meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítéletnek a II. rendű alperesre vonatkozó rendelkezései ellen - azok hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyása, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.
- [9] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 20. § (1) bekezdését, 36. § (1) bekezdését és 91/A. § 13. pontját, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 195. §-át, az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 38. § (1) és (2) bekezdését, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM

rendelet 1. § (1) bekezdését.

- [10] Érvelése szerint a II. rendű alperes az Ltv. 20. § (1) bekezdése értelmében a jogcím nélküli lakáshasználat miatt külön felszólítás hiányában is köteles használati díjat fizetni. A II. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségének e vonatkozásban nem volt jogi jelentősége, a Ptk. 395. §-a ugyanis a jogvita elbírálása során az Ltv. 20. § (1) bekezdésének speciális rendelkezésére figyelemmel nem alkalmazható. Ettől függetlenül - miután a II. rendű alperesi ügyvédi irodának tisztában kellett lennie azzal, hogy az önkormányzati üzlethelyiséget tulajdonosi hozzájárulás hiányában nem veheti albérletbe - szerinte az is megállapítható, hogy a II. rendű alperes a Ptk. 395. § (3) bekezdésének alkalmazása során rosszhiszeműnek minősülne, és így e jogszabályi rendelkezés alapján is használati díjfizetési kötelezettség terhelné.
- [11] Sérelmezte azt is, hogy a II. rendű alperes javára ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezték. Az ügyvédi iroda II. rendű alperest ugyanis a perben nem meghatalmazott ügyvéd, hanem az iroda törvényes képviselője képviselte, így a II. rendű alperes ügyvédi munkadíj megtérítésére a véleménye szerint pernyertessége esetében sem jogosult.
- [12] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő.
- [15] Az Ltv. 36. § (1) bekezdésének utaló szabálya alapján a nem lakás célú helyiségek bérlete esetében is irányadó Ltv. 33. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérlő a lakást vagy annak egy részét a bérbeadó hozzájárulásával adhatja albérletbe. Ezzel összhangban a felperes 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendeletének 34. §-a is akként rendelkezik, hogy a nem lakás célú helyiség albérletbe vagy más jogcímen történő további használatba adásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges.
- [16] Az Ltv. 33. § (1) bekezdésének alkalmazása során kialakult bírói gyakorlat a bérbeadó (tulajdonos) hozzájárulását - a törvény e rendelkezéséhez fűzött miniszteri indokolással összhangban - olyan, a Ptk. 215 § (1) bekezdésének alkalmazási körébe tartozó nyilatkozatnak tekinti, amelynek hiányában az albérleti vagy más jogcímen történő használatba adásra vonatkozó megállapodás nem jön létre. A felperes pedig a rendelkezésre álló adatok szerint nem járult hozzá ahhoz, hogy az I. rendű alperes a bérleményt a II. rendű alperes használatába adja. Az ugyanis, hogy a felperes ügyvédi iroda céljára adta bérbe az ingatlant az ügyvéd foglalkozású I. rendű alperesnek, önmagában nem jelenti azt, hogy a felperes ahhoz is hozzájárult, hogy az I. rendű alperes az iroda

használatát albérleti szerződés megkötésével átengedje a II. rendű alperesnek. A perben keletkezett bizonyítékok alapján nem állapítható meg az sem, hogy a felperes a II. rendű alperes helyiséghasználatát ténylegesen tudomásul vette volna, abba ráutaló magatartással beleegyezett volna. A II. rendű alperes tehát a perbeli ingatlant – a másodfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően – mindvégig jogcím nélkül használta.

- [17] A jogcím nélküli használó pedig a jogosult részére az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján használati díjat köteles fizetni. A felperes díjkövetelését a II. rendű alperes összecszerűségében az elsőfokú eljárás során nem vitatta, az ebben a körben csupán az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésben előterjesztett újabb hivatkozásait alátámasztó bizonyítékok pedig a perben nem keletkeztek. Mindezek figyelembevételével az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül kötelezte a II. rendű alperest használati díj fizetésére.
- [18] Helytállónan hivatkozott a felperes arra is, hogy a II. rendű alperes a Ptk. 195. §-ának alkalmazása során rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősülne. Azt ugyanis, hogy a helyiség albérletbe vagy más jogcímen történő használatba adásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, jogszabály, az Ltv. 33. § (1) bekezdése, valamint a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 34. §-a írta elő, így erről a II. rendű alperesnek eleve tudnia kellett. A rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos pedig a Ptk. 195. § (3) bekezdése értelmében a rosszhiszeművé válásától kezdődően köteles a tulajdonos részére használati díjat fizetni.
- [19] Az előzetes írásbeli felszólítás hiánya tehát a perbeli tényállás mellett a használati díjigény érvényesítését nem zárta ki.
- [20] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletnek a II. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseit a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő elsőfokú ítéletet ebben a körben helybenhagyta.

A döntés elvi tartalma

- [21] A jogcím nélküli lakáshasználó a jogosult részére használati díjat köteles fizetni.

Záró rész

- [22] A II. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú perköltségét és felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [23] A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a II. rendű alperes köteles az állam javára, külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2016. március 24.