

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.187/2016/13.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke
Dr. Szakály Noémi előadó bíró
Dr. Cseh Attila bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

... jogtanácsos

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

dr. Csapó Csilla ügyvéd

A per tárgya:

Használati díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 27.Pf.20.434/2015/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.341/2014/17.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 310.800 (háromszáztízezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2008. január 4. napján bérleti szerződést kötöttek a ... szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A havi bérleti díj összegét 215.800 forint + áfa összegben állapították meg.
- [2] Az alperes a szerződéskötést megelőzően ismerte az ingatlan tulajdonságait.
- [3] Az alperes az ingatlant a szükséges műemlékvédelmi munkák miatt 2008. április 3-án vette birtokba. Az alperes az Állami ... kérelmet nyújtott be a helyiség üzletté való átalakítása céljából, de az engedélyt nem kapta meg. Arról tájékoztatták, hogy az általa foglalkoztatni kívánt két főre tekintettel saját vizesblokkot kell kialakítani. Ezt követően az alperes - arra hivatkozással, hogy a bérlemény irodai célra nem használható - kérte a bérleti díj leszállítását, amelyhez a felperes nem járulthozzá, ezért az alperes a bérleti díj megfizetésétől elzárkózott. A felperes a bérleti díj fizetésének elmulasztása miatt 2008. október 31. napján a bérleti szerződést felmondta és kérte a helyiség birtokba bocsátását, amely felhívásnak az alperes nem tett eleget.
- [4] A Székesfehérvári Városi Bíróság a 18.P.22.827/2008/7. számú jogerős ítéletében kötelezte az alperest az ingatlan kiürítésére és a hátralékos bérleti díj, valamint 2008. november hónapra használati díj megfizetésére. A bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperest az ingatlan hasznosíthatóságának korlátozottsága miatt szavatossági felelősség nem terheli, mert az alperes valamennyi szükséges információ birtokában döntött annak bérbevételéről. A felperes jogszerűen gyakorolta a felmondás jogát, az alperes a helyiség bérleti díjának megfizetése alól nem mentesülhet.
- [5] A felperes a helyiség kiürítése iránt végrehajtást kezdeményezett, amelyről tudomást szerezve az alperes 2011. március 17. napján a perbeli ingatlant a felperes birtokába bocsátotta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében 27.749.710 forint használati díj és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az alperes a perbeli ingatlan birtokba adására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget.
- [7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A bérleti szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségére hivatkozott, és azt is állította, hogy a felperest szavatossági felelősség terheli, mert az ingatlan alkalmatlan volt iroda céljára. Utalt arra is, hogy a bérleti szerződés már 2008. május 3. napján megszűnt az annak 8.3. pontjában írt bontófeltétel miatt, ezért a felperes sem bérleti, sem használati díjat nem követelhet.

Kifogásolta, hogy a felperes semmilyen díj megfizetésére nem szólította fel, részére számlát nem küldött, így maga is úgy tekintette, hogy az ingatlant nem használja. Arra is hivatkozott, hogy az ingatlant nem tudta ténylegesen birtokba venni és használni, mert az - állapotánál fogva - erre alkalmatlan volt, ezen túlmenően a szomszéd lakó a felperes jóváhagyásával egy lépcsőházi kaput szereltetett fel, amely miatt nem tudott bejutni az ingatlanba.

- [8] Az alperes a keresettel azonos összegű beszámítási kifogást terjesztett elő állítva, hogy az irodában régiségekkel kapcsolatos kereskedést kívánt működtetni, amely tevékenység elmaradása miatt kára (elmaradt haszna) merült fel. Viszontkeresetet is előterjesztett: kártérítés jogcímén a felülvizsgálati kérelem benyújtásával összefüggésben felmerült költségeiben kérte marasztalni a felperest.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 25.710.830 forintot. A keresetet ezt meghaladóan, míg a viszontkeresetet teljes egészében elutasította.
- [10] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a bérleti jogviszonyról, annak érvényes felmondásáról, a jogviszony megszűnése időpontjáról (2008. október 31.) és az alperes bérleti, illetve használati díj fizetési kötelezettségéről jogerős ítélet rendelkezik. Erre tekintettel a bérleti szerződés megszűnése, semmissége, a bérbeadó szavatossági felelőssége és a birtokba adás ténye a Pp. 229.§-ának (1) bekezdéséből következően ítélt dolognak minősül, így azok a perben nem vizsgálhatók.
- [11] Megállapította, hogy az alperes jogcím nélküli használónak minősül, ezért a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 20. §-a és 36. §-ának (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles. Ennek összegét az elsőfokú bíróság a bérleti szerződésben megállapított 215.800 forint bérleti díj alapulvételével állapította meg. A felperes ugyanakkor nem bizonyította a számlák esedékességkor történt kiállítását, ezért az alperes késedelembe nem esett, amelynek következménye, hogy a felperes késedelmi kamatot eredményesen nem követelhetett. Jogellenes magatartás hiányára hivatkozva a beszámítási kifogást és a viszontkeresetet elutasította.
- [12] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú ítéletet a per főtárgyát érintő fellebbezett részében helybenhagyta.
- [13] Indokolásában kifejtette: az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az ingatlan tényleges birtoklásának és használatának hiányában visszaadási kötelezettség nem terhelte, így használati díj fizetésére sem köteles. Utalt azon jogi lehetőségekre, amelyeket az alperes nem vett igénybe annak érdekében, hogy az ingatlant birtokolni, illetve használni tudja. Rámutatott, hogy az alperes az

ingatlant saját elhatározásából nem használta, amely nem változtat a jogcím nélküli használat tényén.

- [14] A másodfokú bíróság kitért arra is, hogy az anyagi jogerő Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti szabályára tekintettel az alperes beszámítási kifogása érdemben nem volt vizsgálható. Hangsúlyozta, hogy az alperes az előzményi perben védekezésésként hivatkozott arra, hogy a bérelt helyiség rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas. Ezt a kifogását az eljáró bíróságok részletesen vizsgálták és alaptalannak ítélték. Erre tekintettel az alperes a korábbi jogerős ítéletben foglalt tényeket és jogi okfejtéseket nem tehette vitássá. Ennél fogva alaptalanul hivatkozott a Pp. 229. §-ának (3) bekezdésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalmilag - annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetet elutasító határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését jelölte meg.
- [16] Arra hivatkozott, hogy nem nyert bizonyítást a perben a használat tényének folyamatos fennállása, amely a használati díj megállapításának elengedhetetlen feltétele. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem tett eleget a Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségének azzal, hogy a használati díj fizetésére soha nem szólította fel, számlákat sem küldött a részére. Nem valósult meg azon feltétel sem, hogy a helyiség jogcím nélküli használóként a birtokában volt, ugyanis soha nem vette birtokba azt és 2008 augusztusától az ingatlanba be sem juthatott.
- [17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [19] A felülvizsgálati eljárás rendkívüli perorvoslat, amely szigorú alakszerűségi szabályokhoz kötött. A felülvizsgálati kérelemnek egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei: a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II.15.) PK vélemény III. pontja és indokolása]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti.

- [20] A Kúria a jogerős határozatot a felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt körben és jogszabályhelyek tekintetében vizsgálta felül és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.
- [21] Az alperes tévesen hivatkozott a birtokbavétel és a jogcím nélküli használat tényének hiányára. A másodfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy az előzményi perben hozott jogerős ítéletben már megállapítást nyert a perbeli ingatlan alperes általi birtokba vételének ténye és időpontja (2008. április 3.) is. Az anyagi jogerő tárgyi hatálya (res iudicata) miatt ez a kérdés a jelen perben már nem is volt támadható. Ezzel kapcsolatos indokait a másodfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában részletesen kifejtette, indokolási kötelezettségének eleget tett.
- [22] A bíróság helyesen foglalt állást abban a kérdésben is, hogy a perbeli ingatlan tényleges használata az alperes elhatározásán múlt. Miután a helyiség általa célzott funkcióját az alperes a vele közölt feltételeket megismerve nem kívánta létrehozni, a bérleti díj csökkentése iránti kérelmét pedig a felperes elutasította, az alperesnek lehetősége lett volna a jogviszony – ezáltal a megkezdett birtoklás és használat – megszüntetésére. A Kúria rámutat: az általa 5.P.22.244/2010/16. számon csatolt iratok között fellelhető, 2008. július 31-én írt válaszában az alperes maga hivatkozott a felperes 2008. július 10-én kelt II.K-497-7/2008. számú levelében foglalt ajánlatra, amelyben a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését vetette fel, és amely lehetőséggel az alperes nem kívánt élni. Az a körülmény, hogy ezt követően az alperes a perbeli ingatlant nem hasznosította, a birtoklás (birtokban tartás) tényén nem változtatott, ám az előzményi jogerős ítéletben megállapított jogszerű felperesi felmondást követően – 2008 novemberétől – birtoklása jogcím nélkülivé vált.
- [23] A Kúria kiemeli, hogy a jogcím nélküli használatához nem szükséges a dolgot ténylegesen használni, ez a használatra jogosult szabad döntésén múlik. A jogcím nélküli használat megállapításához elegendő annak tényként rögzítése, hogy az alperes a dolog birtokát nem adta vissza a tulajdonosnak, így továbbra is birtokosnak minősült, a tulajdonos nem rendelkezhetett a dologgal. Nem sértette meg tehát a felperes magatartása a Ptk. 4. § (1) bekezdését sem azzal, hogy nem küldött számlát az alperesnek, ugyanis megvalósult az ingatlan jogcím nélküli használata. Helytálló volt továbbá a jogerős ítéletben foglalt ténymegállapítás arra vonatkozóan is, hogy az alperes csak az előzményi jogerős ítélet végrehajtásának kezdeményezését követően, 2011. március 17-én bocsátotta a perbeli ingatlant a felperes birtokába.
- [24] Helytállóan és döntését megfelelően indokolva (Pp. 221. §) állapította meg tehát a másodfokú bíróság, hogy a bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása közötti időszakban (2008. október 31. és 2011. március 17.) az alperes jogcím nélküli

használónak minősült, ezért az Ltv. 20. §-a és 36. §-ának (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles.

- [25] A Pp. 206. § (1) bekezdésével összefüggésben a Kúria hangsúlyozza: a felülvizsgálati eljárás keretében általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A Kúria azt vizsgálja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre (BH1996.506.). A perbeli esetben ilyen mérlegelési hiba nem történt, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak sérelmére nem került sor.
- [26] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdésére tekintettel alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes alperest a felperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [28] Az alperes részére a felülvizsgálati eljárásban engedélyezett teljes személyes költségmentesség folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson bírálta el.
- [30] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. március 2.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Szakály Noémi s.k. előadó
bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró