

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.097/2017/6.

A tanács tagjai: dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Deák József Sámuel Ügyvédi Iroda.; ügyintéző dr. Deák József Sámuel ügyvéd)

Az I. rendű alperes:

A II. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Lukovits Ügyvédi Iroda ; ügyintéző: dr. Lukovits Péter ügyvéd)

A per tárgya: használati díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 46.Pf.638.420/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 24.P.55.074/2015/7.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi. Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasítja. Az I. rendű alperest mentesíti az első- és másodfokú perköltség, valamint a kereseti és fellebbezési illeték megfizetésének kötelezettsége alól. Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget. A le nem rótt 254.500 (kétszázötvennégyezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 318.000 (háromszáztizennyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli lakásra az alperesek, mint bérlőtársak kötöttek 1990. október 17-én bérleti szerződést a felperessel, de a lakásba csak a II. rendű alperes költözött be. A II. rendű alperes bérleti jogviszonya 2010. december 31-ig, az I. rendű alperesé 2011. március 31-ig állt fenn. A II. rendű alperes a lakást nem adta vissza, ezért a felperes keresetére a bíróság 2015. június 17-én kötelezte a kiürítésre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 423. §-ára, az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 4. § (1) és (5) bekezdésére, 12. § (1) bekezdésére, 20. § (1) bekezdésére, a 4/2008. (I. 23.) számú önkormányzati rendelete 53. §-ára és a 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet 11. §-ára alapított keresetében 2.426.666 forint használati díj és 754.156 forint fűtési költség, valamint törvényes kamataik megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket. Álláspontja szerint az I. rendű alperes mint bérlőtárs egyetemlegesen köteles helytállni a felhalmozódott tartozásért, mivel elhallgatta, hogy ugyan házastársak a II. rendű alperessel, de különváltan élnek és mindvégig megszegte az együttműködési kötelezettségét.
- [3] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a szerződéskötés ellenére nem jött létre bérlőtársi jogviszony, ténylegesen soha nem lakott a lakásban.
- [4] A II. rendű alperes nem vitatta a kereset jogalapját és összegaszerűségét.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 3.180.822 forintot, ebből 2.426.666 forint tőkének 2013. március 24. napjától, 754.156 forint tőkének 2011. január 15. napjától járó törvényes kamatát, valamint 48.025 forint perköltséget, az államnak pedig felhívásra 7.375 forint eljárási illetéket. Az ítéletet a II. rendű alperes vonatkozásában előzetesen végrehajthatónak nyilvánította.
- [6] Indokolása szerint a II. rendű alperes mindaddig, amíg a lakást birtokában tartja, köteles az Ltv. 20. § (1), (3) bekezdése alapján megfizetni a lakáshasználati díjat és a peresített időszakban (2011. április 1. és 2015. március 11. között) felmerült fűtési díjat. Nem vitásan az I. rendű alperes nem lakott életvitelszerűen a perbeli lakásban. A Ptk. 4. § (1) bekezdése és a 205. § (3) bekezdése értelmében elvárható lett volna, hogy tájékoztassa a felperest arról, miszerint nem kíván beköltözni és erre tekintettel a közüzemi költségek, valamint a bérleti díj fizetését sem vállalja. A szerződés aláírásával az I. rendű alperes tudomásul vette, hogy a II. rendű alperessel bérlőtársi jogviszonyt létesít. A Ptk. 4. § (5) bekezdése szerint a bérlőtársak kötelezettsége a bérbeadóval szemben egyetemleges, azaz a szerződésben vállalt fizetési kötelezettség teljesítéséért egyetemlegesen felelnek, ezért az I. rendű alperesnek a tartozás megfizetéséért akkor is helyt kell állnia, ha a II. rendű alperessel úgy állapodott meg, hogy a lakást kizárólag az használja és a terheit is ő viseli. Az alperesek egyetemleges marasztalásának mindezekre tekintettel nem volt akadálya, a kereset a Ptk. 334. § (2) bekezdése alapján teljesíthető volt.
- [7] Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatásával a vele szembeni kereset elutasítását kérte. Rámutatott arra, hogy a peradatok szerint mindkét alperes vonatkozásában megszűnt a lakásbérleti szerződés. Az Ltv. 20. § (1)-(3) bekezdése világos rendelkezést tartalmaz arról, hogy használati díj attól a személytől követelhető, aki a lakást jogcím nélkül használja. A bérleti szerződés megszűnése után tehát nem a volt bérlőktől követelhető

használati díj, hanem kizárólag a lakás jogcím nélküli használatától. Az I. rendű alperes nem volt használó, illetve birtokos, így használati díj fizetésére sem kötelezhető. Az alperesek 1997-ben elváltak, ezért az I. rendű alperes a II. rendű alperes elismert tartozásáért a Csjt. alapján sem felel. A fűtési díj osztja a használati díj jogi sorsát, vagyis a szolgáltatást igénybe vevő lakáshasználótól kérhető.

- [8] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy a szerződéskötéskor az I. rendű alperes rejtett szándékát elhallgatta, a felmondást és az abban hivatkozott használati díj fizetési kötelezettséget nem vitatta, utólag pedig nem szabadulhat e kötelezettségétől arra hivatkozással, hogy eltitkolva, de soha nem lakott a lakásban.
- [9] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 25.400 forint perköltséget, az államnak pedig felhívásra 254.465 forint feljegyzett fellebbezési illetéket.
- [10] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetései is helytállóak. Az I. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, miszerint a használati és a különszolgáltatási díj megfizetésének kötelezettsége a tényleges használatához kapcsolódik. Az Ltv. 35. §-ában foglaltakkal összhangban az I. rendű alperesnek „mint a lakás (bérletárskénti) bérelőjének” kötelezettsége volt a bérleti díj és a különszolgáltatások díjának megfizetése, mely kötelezettség független volt a tényleges használatától, az a birtoklás jogához kapcsolódott. Az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján - ugyancsak a használat tényétől függetlenül - a volt bérelő mindaddig, amíg a lakás a bérbeadó birtokába vissza nem kerül, köteles használati díjat fizetni. Az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége azon alapszik, hogy a lakás bérelője volt. E minőségében bérletársával együtt kötelezettséget vállalt a bérleti díj, a kapcsolódó szolgáltatások díja megfizetésére, valamint a bérleti szerződés megszűnését követően a lakás visszaadására, mely kötelezettség a bérbeadóval szemben az Ltv. 4. § (5) bekezdése szerint egyetemleges. Annak a ténynek tehát, hogy a lakást az I. rendű alperes nem használta, a különszolgáltatásokat nem vette igénybe, legfeljebb egy, az általa a II. rendű alperes ellen indított perben lehet jelentősége.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a vele szembeni kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Ltv. 20. § (1) bekezdését, valamint a 91/A. § 13. pontját.
- [12] A másodfokú bíróság e jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen azt állapította meg, hogy a használati díj iránti igény alapja nem a jogcím nélküli használat, hanem a megszűnt bérleti szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítésének állítólagos elmaradása. A Kúria ítélkezési gyakorlata a jogcím nélküli használatához kapcsolja a használati díjfizetési kötelezettséget (Pfv.21.549/2015/5., Pfv.20.638/2012/4., BH+2012.2.70.). A jogcím nélküli használat jogviszonyt hoz létre az ingatlan tulajdonosa és a tényleges használó között, azaz az ingatlan tényleges, jogcím nélküli használata kötelelem keletkeztető tény. Az ingatlan tulajdonosának, mint a kötelelem jogosultjának kizárólag a tényleges használóval szemben lehet igénye használati díjra. Azt a személyt, akinek a bérleti szerződése megszűnt és az ingatlant semmilyen módon nem használja, nem terheli a tulajdonos vonatkozásában semmilyen fizetési kötelezettség. Az I. rendű alperes nem bérelője és nem használója a perbeli lakásnak, így az azzal kapcsolatos díjak fizetésére nem köteles. A fűtési díj jellegét tekintve osztja a használati díj jogi sorsát, azaz attól a személytől követelhető, aki a fűtési szolgáltatást a lakás tényleges használójaként igénybe veszi.
- [13] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében hatályában fenntartani kérte a jogerős ítéletet. Kiemelte, hogy a bérleti szerződés megkötésekor nem kapott tájékoztatást arról, miszerint az I. rendű alperes

nem költözik be és nem kívánja gyakorolni bérletársi jogait. Az alperesek rosszhiszeműen jártak el annak érdekében, hogy a II. rendű alperes megszerezze a perbeli ingatlan bérleti jogát. A bérletet terhelő bentlakási kötelezettségre tekintettel nem került volna megkötésre a bérleti szerződés, ha a felperes az elhallgatott tényről tudomást szerez. Az alperesek arról sem tájékoztatták, hogy házasságuk felbontásra került, életközösségük pedig már 1990 májusában megszűnt. Az I. rendű alperes a bérleti szerződés felmondásáról általa is elismerten tudomást szerzett, és bár máshol lakott, magát továbbra is bérletársnak tekintette, hiszen nem jelezte, hogy már nem lakik a bérleményben. A felperes egyebekben a fellebbezési ellenkérelemben tett nyilatkozatát fenntartva az Ltv. 4. § (1) és (5) bekezdésében foglaltakra hivatkozott. Rámutatott arra, hogy amennyiben a felülvizsgálati kérelemben előadottak alapján az I. rendű alperessel szemben a kereset elutasításra kerülne, az olyan precedenst eredményezne, mely szerint utólag mentesül a volt bérlet a használati díj és a bérleményhez kapcsolódó költségek megfizetésének kötelezettsége alól, ha a bérbeadó tájékoztatása nélkül a bérleményt másnak átadva vagy üresen hagyva elhagyja.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmét megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy az eljáró bíróságok a perbeli önkormányzati bérlakást ténylegesen nem használó volt bérletként egyetemlegesen kötelezték a jogcím nélküli lakáshasználót volt bérletársával a lakáshasználati díj és a fűtési díj megfizetésére [Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria ezért a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül [Pp. 275. § (2) bekezdés].
- [15] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.
- [16] Az Ltv. 4. § (5) bekezdésében foglaltak a lakásbérleti jogviszonyból eredő jogokra és kötelezettségekre vonatkoznak, a lakásbérleti szerződés megszűnését követően alkalmazásuk nem jöhet szóba. A felperes és a II. rendű alperes közötti lakásbérleti jogviszony 2010. december 31-i megszűnésével az alperesek bérletársi jogviszonya is megszűnt. A volt bérletársak egyetemleges kötelezettsége a Ptk. 334. § (2) bekezdésén alapulhat.
- [17] A bérlet az Ltv. 17. §-a alapján terhelő visszaadási kötelezettség tartalma a kiköltözésen (kiürítésen) túl kiterjed a bérlemény átadásával kapcsolatos egyéb, a felek együttműködését igénylő tevékenységekre is. A visszaadási kötelezettség a bérlet a bérleti szerződés teljesítése körében terheli, így megsértése szerződésszegés, az együttműködési kötelezettség megsértése körében pedig a jogkövetkezménye a kártérítés.
- [18] A perben nem volt vitás, hogy az általa is bérelt lakást az I. rendű alperes nem használta, nem birtokolta, ezért bérleti jogviszonya megszűnésekor részéről a kiköltözés, kiürítés nem merülhetett fel. A lakás a volt bérletársa használatában áll, aki nem tőle származtatja használati jogosultságát. A jogcím nélküli lakáshasználó II. rendű alperest terhelő kiürítési kötelezettség teljesítése az I. rendű alperesen nem kérhető számon. Az, hogy az I. rendű alperes a bérleti jogviszony felmondására és a felperes kiürítésre (birtokba adásra) irányuló felszólítására nem reagált, szerződésszegésnek minősülhet, mely a Ptk. 339. § (1) bekezdésében foglalt együttes feltételek esetén kártérítési kötelezettséget keletkeztethet. A II. rendű alperes általi tényleges lakáshasználat viszont az I. rendű alperes magatartásától függetlenül is akadályát képezte annak, hogy a felperes a lakást birtokba vegye, használja, hasznosítsa, ezért az I. rendű alperes mulasztása bérleti díj elmaradásában jelentkező kárt nem okozhatott.
- [19] Az I. rendű alperes helytállóan hivatkozott arra a felülvizsgálati kérelemben, hogy az Ltv. 20. § (1) bekezdésén alapuló lakáshasználati díjfizetési kötelezettséget a használat ténye keletkezteti. A jogcím nélküli lakáshasználat a megszűnt bérleti jogviszonytól függetlenül hoz létre jogviszonyt az ingatlan tulajdonosa és a tényleges használó között. A volt bérlet azáltal válik jogcím nélküli

lakáshasználóvá, hogy a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnése után is tovább használja (benne lakik, vagy az ingóságaival elfoglalva tartja). Az I. rendű alperes azonban nem valósított meg semmilyen módon lakáshasználatot, ezért az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon kötelezték lakáshasználati díj fizetésére. A 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet 2. § c) pontjában foglaltak értelmében a fűtési díj fizetésére a lakás fűtését, melegvíz- ellátást igénybe vevő tulajdonosa, bérelője, társbérelője, használója köteles, ezért az I. rendű alperesre a fűtési díjat a felperes jogszerűen nem háríthatja át.

- [20] A Kúria mindezekre tekintettel a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte a jogerős ítéletet és az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett részében megváltoztatva elutasította az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet.
- [21] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása kihatással volt a perköltség viselésére és az illetékfizetési kötelezettségre is, melyet az I. rendű alperes pernyertességéhez igazodóan kellett megállapítani. A felperes köteles megfizetni az I. rendű alperesnek a képviselőjében eljáró ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (5), (6) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított munkadíját. Az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket pedig az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 4. § (1) bekezdése és a 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 14. §-a alapján az állam viseli.

Záró rész

- [22] A Kúria az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest. Az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját az IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló mérsékelt összegben. Az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az Itv. 4. § (1) bekezdése és a 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 14. §-a alapján rendelkezett.
- [23] A felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. szeptember 4.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

NÉ

tisztviselő