

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.388/2017/3. szám

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
Dr. Tahin Szabolcs előadó bíró
Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Veress Attila gondnok

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Kállai Sándor ügyvéd

A per tárgya: Használati jog ellenértékének megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Egri Törvényszék 2.Pf.20.358/2016/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

Egri Járásbíróság 11.P.21.363/2015/25.

Rendelkező rész

A Kúria a Egri Törvényszék 2.Pf.20.358/2016/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt 530.000 (ötszázharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helyrajzi szám alatti ingatlan 4/8 része a felperes tulajdonában állt. A tulajdoni rész természetben egy önálló lakrésznek felelt meg. A felperes az ingatlant egyedül lakta, majd megismerkedett az alperessel, közöttük baráti kapcsolat alakult ki.

[2] A peres felek között 2007. július 26. napján ajándékozási szerződés jött létre, amely alapján az alperes - a felperes haszonélvezeti jogának fenntartásával - megszerezte a perbeli ingatlan 4/8 tulajdonrészét.

[3] A felek 2007. november 21. napján újabb szerződést írtak alá, amellyel a felperes haszonélvezeti jogát is megszüntették. Az alperes a haszonélvezeti jog megváltásaként 1.000.000 forintot fizetett meg a felperes részére. A szerződés megkötésével egyidejűleg szóban megállapodtak, hogy az alperes vállalja a felperes lakhatásának biztosítását élete végéig.

[4] Az alperes 2008 májusában megvásárolta a másik ingatlanokat. A felperes 2008 júniusában az ingatlanba költözött, majd egy hónap elteltével az ingatlant elhagyta, mert az elhelyezésével nem volt megelégedve. A felek közötti bizalmi viszony ettől fogva megromlott, a felperes az alpereshez nem tért vissza, és a jövőben sincs ilyen szándéka.

[5] Az ingatlan már nem áll az alperes tulajdonában, arra 2008 decemberében csereszerződést kötött.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[6] A megismételt eljárásban módosított keresetében a felperes 7.900.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy az alperes az ingatlanban lakhatását nem biztosította, így köteles a lakhatási jog ellenértékét megfizetni. Utalt arra is, hogy az alperes a haszonélvezeti jog 1.000.000 forint összegű ellenértékét sem fizette ki.

[7] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperes felé segítő szándékkal fordult, a lakhatást szívből biztosította, a felperes a másik ingatlanból önként távozott, ezért a lakhatási jog ellenértékének megfizetésére nem kötelezhető. Állította, hogy a haszonélvezeti jog megváltása címén az 1.000.000 forint kifizetésre került.

Az első- és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest 5.300.000 forint megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy a felek között szerződés jött létre a felperes lakhatási jogának biztosítására. A szerződés tárgya az ingatlan volt. A felek a szóbeli megállapodásukkal tartós jogviszonyukat rendezték, amelyet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 241.§-a alapján a bíróság is módosíthat, ha a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán valamelyik fél lényeges jogos érdeke sérül. Az elsőfokú bíróság e körülményváltozást a felek között fennálló bizalmi viszony megromlásában megállapíthatónak látta, ezért a felek szerződését megszüntette, egyúttal az ellenszolgáltatás nélkül

maradó lakhatási jogot a felperes javára elszámolta, és az ingatlan lakhatási joga ellenértékének megfizetésére kötelezte az alperest. Az ellenértéket az aggálytalan szakértői vélemény alapján 6.300.000 forintban állapította meg, amelyből a haszonélvezeti jog megváltása címén kifizetett 1.000.000 forintot levonta.

[9] Az alperes kiegészített fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érintette, fellebbezett részét helybenhagyta. Határozata indokolásában rámutatott: az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek között megromlott viszonyra tekintettel az alperes a lakhatást természetben már nem nyújthatja, ezért jogszerűen szüntette meg a felek tartós jogviszonyát rendező szerződést, és számolt el a felek között. Az alperes fellebbezése kapcsán kiemelte: a lakhatási jog biztosítására vonatkozó szerződés tárgya a felperes korábbi tulajdonát képező ingatlan volt. A körülményekből nem lehetett arra következtetni, hogy a felek ráutaló magatartással a szerződés tartalmát e körben módosították volna. Ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a szakértőt az ingatlan lakhatási joga ellenértékének megállapítására rendelte ki. A szakértői vélemény kapcsán kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletben megfelelő indokát adta, hogy az alperes észrevételeit milyen okból nem fogadta el, a fellebbezésben előterjesztett további észrevételek és bizonyítékok pedig nem voltak figyelembe vehetők, mivel a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (továbbiakban: Pp.) 235.§ (1) bekezdése szerinti korlátba ütköztek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[10] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[11] Az alperes anyagi jogi szabálysértésként a Ptk. 240.§ (1) bekezdésének sérelmét jelölte meg. Álláspontja szerint a felek a lakhatási jog biztosítása tárgyában létrejött szerződést úgy módosították, hogy a lakhatást az alperes a későbbiekben a másik ingatlanban fogja biztosítani. A szerződés módosítása ráutaló magatartással történt: az ingatlanból a felperes elköltözött, ami közös akarat alapján történt. Ebből kiindulva a bíróságoknak a lakhatási jog ellenértékét a másik ingatlanra vonatkozóan kellett volna meghatározniuk.

[12] Az alperes szerint a másodfokú bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdését is megsértette, mert ítélete alapjául aggályos szakértői véleményt fogadott el. Utalt az első- és másodfokú eljárásban tett észrevételeire, a másodfokú eljárásban előterjesztett, a szakértői vélemény kiegészítésére irányuló indítványára és bizonyítékaira, amelyek a szakvéleményt aggályossá tették.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[14] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) és (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi szabálysértés, vagy eljárási jogszabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír.

[15] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a lakhatási jog tárgyában létrejött szerződés módosítását állította, ennek kapcsán hivatkozott a Ptk. 240.§ (1) bekezdésének sérelmére. E rendelkezés szerint, ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát. A Kúria kiemeli, hogy a lakhatási szerződés a felek között 2007. november 21. napján jött létre, amely időpontban a felperes nem vitásan az ingatlanban lakott. Így nyilvánvaló, hogy a szerződés tárgya eredendően az ingatlan volt. Ekkor a felek kétirányú szerződést kötöttek: írásban rendelkeztek a felperes haszonélvezeti jogának ellenérték fejében történő megszüntetéséről, egyúttal - ennek mellékkötelmeként, szóban - az alperes lakhatási jog biztosítását vállalta a felperes részére, amit ő elfogadott. A szerződéses kötelezettségek egyidejűségéből az a következtetés vonható le, hogy a felperest illető haszonélvezeti jog megszüntetésével az alperes az ingatlanra (annak adottságaira, minőségére, színvonalára, egyéb körülményeire) figyelemmel vállalta a felperes lakhatásának biztosítását.

[16] Ehhez képest a perbeli adatok nem igazolták azt, hogy a felek ráutaló magatartással a szerződés tartalmát módosították volna. Az alperes a másik ingatlant 2008 májusában vásárolta meg, a felperes júniusban költözött ebbe az ingatlanba, majd egy hónap eltelte után azt elhagyta, mivel az elhelyezésével elégedetlen volt. A felperes rövid idejű a másik ingatlanban tartózkodása nem ad alapot arra az okszerű következtetésre, miszerint a felek módosították volna a szerződés tartalmát.

[17] A Kúria rámutat továbbá: Mindemellett az eljáró bíróságok a felek lakhatással kapcsolatos jogviszonyát visszterhes szerződésként értelmezték. A másik ingatlan egy vidéki, szerényebb értékű, kevésbé komfortos ingatlan volt, így életszerűtlen azt feltételezni, hogy a felperes a lakhatási jog biztosítását a nagyobb értékű ingatlanhoz képest ebben az ingatlanban is minden további ellentételezés nélkül elfogadta volna. Ezáltal e körülmények sem támasztották alá a felperes állítását a szerződés módosítását illetően, ezért a másodfokú bíróság helytállóan ítélte azt alaptalannak. Mindebből az következik, hogy a jogerős ítélet indokolása helyesen tartalmazza azt a megállapítást, hogy a bíróságnak a lakhatási jog ellenértékét az ingatlan vonatkozásában kellett vizsgálnia.

[18] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Pp. 206.§ sérelmére is. E jogszabályhely szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült

bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A Pp. 275.§ (3) bekezdésével összhangban kialakított kúriai gyakorlat szerint a felülvizsgálati eljárás keretében általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére sem. Ez alól kivétel, ha a bíróság bizonyítékokat értékelő tevékenysége iratellenes, a logikai szabályait sérti vagy nyilvánvalóan okszerűtlen volt (BH 1996.506.). A Kúria kiemeli: az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni. (BH 2013. 119.II.) Az adott ügyben a másodfokú bíróság a jogerős ítélet meghozatalakor nem jutott a fentiek szerinti nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésre, ezáltal a Pp. 206.§ (1) bekezdését sem sértette meg. Ezzel összefüggésben a Kúria az alábbiakat emeli ki.

[19] Az alperes a bíróság mérlegelési tevékenységét a perben beszerzett szakvélemény értékelése körében támadta. Álláspontja szerint a szakértő nem az ingatlan szerződéskori, felújítás előtti állapotából indult ki, ezért a lakhatási jog ellenértékére vonatkozó megállapítása aggályos. Ehhez képest a Kúria rámutat: Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt az alapján fogadta el, hogy az ingatlan értékét szakiparilag felújítandó m² ár alapján határozta meg, azaz nem felújított állapotban. A bíróságok tehát a szakvéleményt a mérlegelési jogkörükben helyesen értékelték, az abból levont következtetésük sem volt nyilvánvalóan okszerűtlen.

[20] Az alperes a szakértői véleményt érintő további észrevételeit (a szakértő téves adatokat használt az ingatlan leírásakor értékcsökkentő tényezőket nem vett figyelembe, a tető beszakadt, nincs vízcsatlakozás kialakítva) már a fellebbezési eljárásban adta elő. A másodfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy e hivatkozások fellebbezési korlátba ütköztek, mert a Pp. 235.§ (1) bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására nincs lehetőség, ha a fél az ezzel kapcsolatos nyilatkozatát már az alapeljárásban megtehetette volna. A Pp. 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban a jogerős határozat csak a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálható felül, olyan körülmény azonban nem hozható fel, amelyre korábban nem hivatkoztak (BH 2005.178. II.). E két jogszabály együttes tartalmából következik, hogy a fellebbezési korlátba ütköző hivatkozás egyúttal felülvizsgálati korlátot is jelent, ezért az alperes további észrevételei érdemben nem voltak vizsgálhatók. Ugyanez áll arra az adásvételi szerződésre, amely a fellebbezés előterjesztését megelőzően kelt, míg a másik adásvételi szerződés kapcsán a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá: önmagában nem elégséges ahhoz, hogy a szakvélemény megállapításait kétségbe vonja.

[21] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában

fenntartotta.

Záró rész

[22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a felülvizsgálati eljárásban értékelhető költsége nem merült fel.

[23] Az alperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel a felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

[24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

[25] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. április 25.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Tahin Szabolcs s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s. k. bíró