

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.378/2017/8.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Gadus Ügyvédi Iroda ; ügyintéző dr. Gadus Csaba ügyvéd)

Az I. rendű alperes: I.rendű alperes neve

A II. rendű alperes: II.rendű alperes neve

Az I. rendű alperes képviselője: pártfogó ügyvéd

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Miskolci Törvényszék 3.Pf.20.010/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Miskolci Járásbíróság 18.P.22.006/2016/4.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- Az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díja az I. rendű alperes terhére esik.
- A le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2010. február 15-én megkötött adásvételi szerződéssel az alperesek által lakottan vásárolta meg árverésen szám alatti házas ingatlant. A tulajdonjoga megszerzését követően pert indított az ingatlan birtokba adása iránt, de a bíróság elutasította a keresetét. Bérleti szerződés létrehozása és elmaradt használati díj megfizetése iránt előterjesztett újabb keresetének a Miskolci Járásbíróság a 15.P.21.407/2013/24. számú jogerős ítéletével részben helyt adott és a 2010

augusztusától 2013 áprilisáig terjedő időszakra - a perben kirendelt szakértő által megállapított havi 24.000 forint összegű használati díj figyelembe vételével - személyenként 384.000 forint elmaradt használati díj megfizetésére kötelezte az alpereseket, akik az ítéletben foglaltaknak nem tettek eleget. A Miskolci Járásbíróság a felperes által rendszeres használati díj megfizetése iránt indított perben 2014. október 6. napján meghozott 15.P.21.538/2015/15. számú ítéletével az alpereseket az ítélet jogerőre emelkedését követő hónap első napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig terjedő esedékességgel személyenként 11.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte. A II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Miskolci Törvényszék a 2016. január 28-án meghozott 2.Pf.22.851/2015/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett részét helybenhagyta.

- [2] Az alperesek a jogerős ítéletben megállapított rendszeres használati díjat nem fizették, ezért a felperes a 2016. április 14-én kelt levelében - a következményekre történt figyelmeztetéssel - fizetési felszólítást intézett hozzájuk. Az alperesek a felszólítás ellenére sem teljesítettek, ezért az alperesek által 2016. április 28-án átvett levelében a felperes 2016. május 31. napjára felmondta a lakáshasználati jogviszonyt és felhívta az alpereseket, hogy az ingatlant legkésőbb 2016. június 1-jén ingóságaiktól kiürített, kitakarított állapotban adják a birtokába. Az alperesek a felhívásnak nem tettek eleget.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) 5:21. §-ára és 5:22. §-ára, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) bekezdésére alapított keresetében arra kérte kötelezni az alpereseket, hogy adják a birtokába az ingatlant.
- [4] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy gondoskodtak az ingatlan állagmegóvásáról, komfortfokozatának emeléséről. A lakóépület sérült külső vakolatát kijavíttatták és 60.000 forintot költöttek a felperes tulajdonszerzését követően arra, hogy újra legyen áramszolgáltatás. A felpereshez intézett 2016. április 29-i levélben jelezték, hogy a Miskolci Törvényszék 2.Pf.22.851/2015/4. számú ítélete ellen felülvizsgálati kérelemmel éltek és a végrehajtás felfüggesztését is kérték. Közölték továbbá, hogy a Kúria határozatától függően fizetnek majd használati díjat, addig pedig a használati díj összegét a lakás komfortosítására, rendbetételére fordítják.
- [5] Miután a Kúria a felülvizsgálati kérelmet hivatalból elutasította, az alperesek a keresettel szemben azzal védekeztek, hogy az elmaradt használati díj fedezi az ingatlanon általuk elvégzett állagmegóvó munkák költségét.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy a perrel érintett ingatlant ingóságaiktól kiürített állapotban 90 nap alatt adják át a felperesnek és fizessenek meg egyetemlegesen 12.700 forint perköltséget. Egyebekben akként rendelkezett, hogy a le nem rótt 21.000 forint illetéket, valamint a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.
- [7] Az indokolásban foglaltak szerint az eljárás során nem volt vitatott, hogy a bíróság jogerős ítéletében szabályozta: a lakáshasználat jogával rendelkező alperesek a felperes részére kötelesek használati díjat fizetni. A felperes a perben igazolta, hogy az alperesek nem tettek eleget e kötelezettségüknek. A felperes jogszerűen járt el, amikor az Ltv. 25. § (1) bekezdése alapján az alpereseket írásban felszólította a teljesítésére, és mivel nem teljesítettek, 2016. május 31. napjára

felmondta a lakáshasználatot. A jogszerűen gyakorolt felmondás alapján az Ltv. 17. § (1) bekezdése szerint az alperesek kötelesek az ingatlant kiüríteni és a felperesnek átadni.

- [8] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett részét a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel helyes indokai alapján helybenhagyta. Az I. rendű alperest 6.350 forint perköltség fizetésére kötelezte, míg a le nem rótt 15.000 forint illetéket és az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.
- [9] Indokolásában a fellebbezéssel összefüggésben kiemelte, hogy az alperesek használati díj fizetési kötelezettségét a 2010 augusztusától 2013 áprilisáig terjedő időszakra havi és személyenkénti 12.000 forint összegben a Miskolci Járásbíróság 15.P.21.407/2011/24. számú ítélete rögzítette, 2016. január 28. napjától kezdődően pedig e bíróság 15.P.21.538/2015/15. számú ítélete alapján személyenként havi 11.000 forint használati díj megfizetésére voltak kötelesek. A jelen per tárgya az volt, hogy a felperes jogszerűen mondta-e fel a lakáshasználati jogviszonyukat és ennek megfelelően jogszerűen kéri az ingatlan kiürítését.
- [10] A perbeli jogvitában a 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptké.) 50. § (1) bekezdése alapján az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és az Ltv. rendelkezéseit kellett alkalmazni. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes felmondása megfelelt az Ltv. 25. § (1) bekezdésének és a jogszerű felmondás megszüntette az alperesek jogcímét a perbeli ingatlan használatára.
- [11] A kereset meghatározott cselekmény teljesítésére irányult, ezért az alpereseknek a perbeli ingatlanon végzett karbantartási munkáival összefüggő beszámítási kifogása, mint pénzfizetésre irányuló igény sem anyagi, sem eljárásjogi szempontból nem volt alkalmas beszámításra. A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését számíthatja be. A jelen esetben az egyneműség hiánya miatt az alpereseknek az elsőfokú eljárásban viszontkeresetet kellett volna előterjeszteniük, mivel ez az igényük a Pp. 147. § (1) bekezdése alapján viszontkeresettel lett volna érvényesíthető. Az alperesek beszámítási igénye nem lehetett alapos azért sem, mert a villanyáram visszakötése és a vakolathiány kijavítása kapcsán az elsőfokú eljárásban konkrét tényelőadást nem tettek, bizonyítékot sem terjesztettek elő. A felperes részéről a karbantartási kötelezettség esetleges elmulasztása egyébként sem mentesíti a bérlőt a díjfizetési kötelezettség teljesítése alól.

A felülvizsgálati kérelem

- [12] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.
- [13] Hivatkozása szerint, amikor a lakás árverésre került, összkomfortos volt, míg jelenleg az áramellátást a felperes megszüntette. A II. rendű alperessel együtt megvásárolták a villanyórát és a dobozát, csupán a felperes aláírása szükséges az áram visszakötéséhez. A felperest erre felhívta, továbbá felhívta arra is, hogy a vakolat több helyen leomlott, melyet saját pénzükön a II. rendű alperessel helyreállítottak, így kérték annak beszámítását a lakáshasználati díjba. A felhívásra a felperes nem válaszolt.
- [14] A felperes nem tett eleget az új Ptk. 6:332. § (1) bekezdésén és 6:344. §-án alapuló kötelezettségének, ezért a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák további súlyosbodását a II. rendű alperessel együtt ők akadályozták meg azzal, hogy új vakolattal pótolták a levált vakolatot, és megvásárolták a villanyáram bevezetéséhez szükséges órát és dobozt. Nem zárkóztak el a használati díj fizetésétől, csak le akarták vonni a fizetendő összegből a lakás rendbetételére fordított

összegeket. Az erre vonatkozó levelet az elsőfokú eljárás során bizonyítékként becsatolták. A jövőben is vállalják a használati díj megfizetését.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. Az I. rendű alperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy a felmondást a bíróság annak ellenére jogszerűnek ítélte, hogy a pert megelőzően kérte beszámítani a lakáshasználati díjba a felperes helyett elvégzett munkálatokra és az áramszolgáltatás visszaállítására fordított költségeit [Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül és a felülvizsgálati kérelmet a következők miatt alaptalannak találta.
- [16] A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a peres felek 2010 óta fennálló jogviszonyára az új Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a Ptk. és az Ltv. rendelkezései vonatkoznak. Az új Ptk. rendelkezéseit nem kellett alkalmazni, így a jogerős ítélet nem sértheti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket.
- [17] A felperes lakott ingatlan tulajdonjogát szerezte meg olyan árverési vételáron, amelynek megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembe vételével történt, ezért az ingatlanban maradt volt tulajdonos I. rendű alperest a bérlővel azonos jogállás illette meg (BH2004. 364.). A bíróság jogerős ítéletével megállapította az árverés után fizetendő használati díj összegét (Ltv. 6. §), ezért a felperes gyakorolhatta a díj meg nem fizetésén alapuló felmondási jogot [Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pont].
- [18] A perben nem volt vitás, hogy az I. rendű alperes a bíróság által megállapított használati díjat nem fizette, a felmondás közlésekor volt hátraléka. Az Ltv. speciális rendelkezéseket tartalmaz a bérlő bérfizetési kötelezettségéről, elmulasztásának jogkövetkezményéről és a kellékszavatosságról is, a jogszabályon alapuló bérbeszámítási jogot pedig nem ismeri. Az adott esetben a felek nem kötöttek a bérbeszámítást lehetővé tevő megállapodást, ezért az I. rendű alperes egyoldalú akaratelhatározással bérbeszámítás címén nem tarthatta vissza a használati díjat azon az alapon, hogy a felperest terhelő munkákat végeztetett el. A használati díj visszatartásával nem számíthatta be jogszerűen a díjba a felperes helyett elvégeztetett munkák ellenértékét, megtérítési igénye nem enyhítette el a díjhátralékot. A bérlő az Ltv. 11. § (2) bekezdése alapján követelheti a bérbeadótól az igazolt költségének megtérítését, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz. Az I. rendű alperes azonban a rendelkezésre álló peradatok szerint ilyen igényt a felmondó nyilatkozat hatályosulása [Ptk. 214. § (1) bekezdés] előtt nem támasztott. A felmondást követően kelt levelében sem tett a fizetési kötelezettségét megszüntető nyilatkozatot, hiszen vitatta a tartozását és nem adott elő konkrét megtérítési követelést.
- [19] Az eljáró bíróságok mindezekre tekintettel jogszabálysértés nélkül állapították meg, hogy a felperes felmondása jogszerű volt, megszüntette a felek közötti használati jogviszonyt, ezért az I. rendű alperes köteles az ingatlant kiüríteni és a felperesnek átadni.
- [20] A jogerős ítélet az I. rendű alperes által hivatkozott okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A Kúria a pártfogó ügyvéd díjáról a Pp. 87. § (2) bekezdése szerint határozott. Az I. rendű alperes teljes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.
- [22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. szeptember 10.

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