

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Györgyei Andrea ügyvéd által képviselt I.r. és a dr.Rácz Judit ügyvéd által képviselt II.r. felperesnek a dr.Kollár Gyula ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 10.P.53.142/2002. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 47.Pf.638.871/2006/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 42. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. december 12. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 150.000 (Százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és külön felhívásra fizessen meg az államnak 459.600 (Négyszázötvenkilencezer-hatszáz) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

Az alperes 1992. februárjában szóbeli szerződést kötött a felperesek jogelődjével a perbeli lakás és garázs használatára. A bérleti díjat és a rezsi költséget az alperes 1998. december végéig fizette. A szerződő felek között szóba került, hogy az ingatlanokat az alperes megvásárolja, érvényes adásvételi szerződést azonban nem kötöttek. A felperesek jogelődje 1999. április 1-jén a bérleti szerződést felmondta, majd keresetet indított az ingatlanok kiürítése és a bérleti díjhátralék megfizetése iránt; keresetét a per folyamán többször módosította. Az elsőfokú ítélet meghozatala előtt előterjesztett keresetében kérte az alperes kötelezését az ingatlanok kiürítésére, 5.075.636 forint bérleti díjhátralék és kamata megfizetésére, továbbá kérelme a Ptk. 241. §-a alapján kiterjedt az évenként eltérő mértékű bérleti díj megállapítására is. Az alperes által 2002. július 17-én kifizetett 1.200.000 forintot és a 2002. augusztus 1-jén kifizetett 55.000 forintot a Ptk. 293. §-a alapján kérte elszámolni. Másodlagos kérelmében bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján határozta meg a bérleti díjakat és ennek alapján a bérleti díjhátralék összegét 4.739.320 forintban jelölte meg. A módosított

kereset szerint a bérleti szerződés megszűnt, mert a felperes jogelődje a bérleti szerződést 2003. május 16-án kelt levelében 2003. május 31. napjára felmondta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felek között nem bérleti, hanem adásvételi szerződés jött létre és az alperes által fizetett összegek vételár előlegek voltak, az ingatlanok értékesítését azonban az azokon fennálló bűnügyi zárlat késleltette.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozással 2.318.918 forint megfizetését igényelte, mert álláspontja szerint a piaci alapú bérleti díjhoz képest ennyivel magasabb összegű használati díjat fizetett.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, vitatta az adásvételi szerződés létrejöttét.

Az elsőfokú ítéletben a bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül 4.441.269 forint tőkét, 2.310.000 forint után 2001. február 10-től, 2.131.269 forint után 2003. november 15-től járó törvényes mértékű késedelmi kamatot fizesse meg; ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperesek jogelődjének és az alperesnek az 1992. évi megállapodása bérleti szerződésnek minősül és a Ptk. 241. §-án alapuló igény alapos volt. Mivel azonban ezt a felperes 2003. márciusában terjesztette elő a módosításra csak ettől kezdve, a jövőre nézve kerülhetett sor. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően a szakvélemény alapján és az alperes által teljesített összegek Ptk. 293. §-a szerinti elszámolásával állapította meg a bérleti díjhátralék összegét. Az ingatlanok kiürítésére irányuló keresetet pedig elutasította, mert a felmondás sem alakilag, sem tartalmilag nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak. Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét azért tartotta alaptalannak, mert a bérleti díjak mértéke utólag nem tehető vitássá.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett. Viszontkeresetét 3.218.922 forintra és ennek a 2001. január 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatára emelte fel és egyben bejelentette, hogy az ingatlant 2006. novemberében kiürítette. Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően (2005. június 17.) a felperesek jogelődje meghalt. A másodfokú bíróság a 2006. december 19-én kelt végzésében megállapította, hogy az I-II.r. felperesek a jogutódok. A másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét - lényegében helyes indokai alapján - helybenhagyta.

Az alperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett elsődlegesen a per megszüntetését, másodlagosan az elsőfokú

bíróság, harmadlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, negyedlegesen pedig a keresetet elutasító és a felemelt viszontkeresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte.

Jogi álláspontja szerint a per megszüntetésének azért van helye, mert a jogutódok a perbe lépésüket nem jelentették be, azt nem közölték az alperessel, a bíróság pedig nem döntött a perbe lépés megengedéséről, ennél fogva a jogerős ítélet lényegében hatálytalan, a bíróság megsértette a Pp. 157. § a) pontját, 130. § (1) bekezdésének e) pontját, 48. §-át, 62. §-ának (1) és (2) bekezdését, valamint a Ptk. 22. §-át. Az alperes szerint a felek közötti elszámolást 1992. februárjától kellett volna elvégezni, ezzel szemben a bíróság csak 1999. január 1-jétől számolt el, figyelmen kívül hagyva a szakértői véleményben a korábbi időszakra megállapított bérleti díjakat, így több millió forint túlfizetést nem értékelte, holott a teljes elszámolás a viszontkereset alapján is szükséges lett volna. Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az általa kért két tanú meghallgatását, így nem deríthette fel a tényállást a tekintetben, hogy az alperes miért fizetett a tényleges használati díj többszörösének megfelelő összeget, amely tény a vételár előleg fizetést támasztotta volna alá. Indokolatlanul mellőzte továbbá a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt igazolást a kifizetett díjakról, mindezekkel megsértve a Ptk. 241. §-ában, a 319. §-ának (1) bekezdésében, a Pp. 163. §-ának (1) bekezdésében, a Pp. 163. §-ának (1) bekezdésében, 206. §-ának (1) bekezdésében, 213. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat.

A másodfokú ítélet iratellenesen állapította meg, hogy a felek évenkénti emelésben állapodtak meg, valamint azt is, hogy az alperes önként teljesített és a szakvélemény megállapításai összecszerűségében is alátámasztották azt. A másodfokú bíróság az elszámolásra vonatkozó fellebbezési előadást érdemben nem vizsgálta és alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt a feleknek nem volt bizonyítási indítványa, mert az alperes a két tanú meghallgatását mindvégig kérte. A bíróság megsértette a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 213. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontjuk szerint a jogutódlással kapcsolatos eljárási szabályok nem sérültek, az örökösök jogutódként perbe léptek. A bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint mérlegelte a bizonyítékokat és megfelelően vizsgálta a jogviszonyt, annak megszűnését, a hátralékot, a viszontkeresetet és a per későbbi szakaszában előterjesztett okiratot is értékelte.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróságnak elsődlegesen abban a kérdésben kellett döntenie, hogy alapos-e a felülvizsgálati kérelem a per megszüntetése tekintetében. Az alperes e körben olyan okokra hivatkozik, amelyek már a másodfokú eljárásban is fennállottak, ennek ellenére az alperes a per megszüntetését nem kérte, illetőleg ennek hiányát nem kifogásolta, ezért ilyen kérelmet a felülvizsgálati eljárásban sem terjeszthet elő, mert arra csak az adna lehetőséget a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése alapján, ha a pert hivatalból kell megszüntetni, ez az eset azonban nem áll fenn. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárási szabálysértés egyébként is csak akkor vezet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, ha annak az érdemi elbírálásra kihatása van [Pp. 275. § (3) bekezdés]. Az alperesnek a permegszüntetéssel kapcsolatban kifejtett álláspontja azonban érdemben sem helytálló. A felperesek jogelődjének halálával az eljárás félbeszakadt a jogutód perbe lépéséig, illetőleg perbe vonásáig [Pp. 111. § (1) bekezdés], miként ezt a másodfokú bíróság a végzésével a 2005. november 17-i tárgyaláson megállapította. Az I.r. felperes ezen a tárgyaláson jelen volt, a II.r. felperes pedig több esetben írásban kérte a tárgyalás tartását, illetőleg a felek a jogi képviselőiknek adott meghatalmazásaikat is csatolták. A felpereseket a másodfokú bíróság a tárgyalásra idézte, ellenkérelmeikről nyilatkoztak is miközben az alperes a viszontkereset kapcsán maga is két felperesről tett említést. Az I-II.r. felpereseknek nem volt ugyan kifejezett közlése a perbe lépéséről, azonban az előbb említett körülmények folytán megállapítható, hogy nyilvánvalóvá tették azt a szándékukat, amely szerint a másodfokú eljárásban F.B-né jogutódaiként részt kívánnak venni. A perbe lépést megengedni nem kellett, illetőleg - figyelemmel a Pp. 61. §-ának (2) bekezdésére - ahhoz nem volt szükség az alperes hozzájárulására sem. A másodfokú bíróságnak nem a perbe lépés megengedéséről kellett döntenie, hanem végzésével azt állapította meg, hogy F.B-nének az I-II.r. felperesek a jogutódai.

A felülvizsgálati kérelem az elsőfokú ítéletet jogszabálysértőnek tartja egyrészt azért, mert nem a teljes időszakra történt az elszámolás, azaz 1992-től, másrészt pedig vitatta, hogy a Ptk. 241. §-a alapján a bérleti díj évenkénti meghatározására van lehetőség. Az e körben kifejtett alperesi álláspont azonban téves. Az alperes 1998. végéig a bérleti szerződés alapján a bérleti díjat és a rezsi költséget fizette, az azt megelőző időszakra való elszámolásra nincs jogalap. Attól kezdve, hogy az alperes a bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, nyílt lehetőség a hátralék követelésére, illetőleg jövőre nézve a bérleti díj módosítására. A bíróság a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti értékelésével megalapozottan állapította meg, hogy a felperesek

jogelődje és az alperes között bérleti szerződés jött létre. Ezt igazolja az időközi rendszeres emelés, de a felmondással összefüggő védekezés is. Igaz, hogy voltak a felek között tárgyalások az ingatlanok vételére vonatkozóan, de miután adásvételi szerződés nem jött létre, így vételár előleg fizetéséről sem lehetett szó. A bérbeadó a Ptk. 241. §-a alapján igényelhetette a bérleti díj felemelését a jövőre nézve, és ennek mértékét a bíróság megalapozottan, az aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján állapította meg. Nem kizárt, hogy a bérleti díjak mértéke évenként változzon. Az elsőfokú ítélet 7. oldala részletesen tartalmazza, hogy a bérleti díj hátralék összegét a bíróság miként állapította meg. Eszerint a 2003. április 1-je előtti időszakra a bíróság a felek megállapodásával kikötött bérleti díjat - és nem a szakértői véleményben meghatározott díjat - vette figyelembe. A bíróság helyesen indult ki az alperes által becsatolt elszámolás adataiból, és a kimutatásból látható, hogy maga az alperes is bérleti díjnak tekintette a kifizetett összegeket, amelyek évente változó mértékűek voltak, vagyis valamilyen megállapodás alapján történtek. Az alperes saját írásbeli kimutatásával szemben kérte tanúk meghallgatását annak bizonyítására, hogy vételárat fizetett. A bíróság e körben a meghallgatott tanúk vallomását okszerűen mérlegelte és helytálló indokát adta annak, hogy a tényállást mely bizonyítékokra alapítja és az alperes bizonyítási indítványát milyen okok miatt mellőzi. Jogszabálysértés nélkül jutott a bíróság a jogerős ítéletben arra a következtetésre is, hogy a viszontkeresetnek nincs jogalapja a bérleti díj összege ugyanis utólag vitássá nem tehető.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, valamint arra, hogy a felülvizsgálati illetéket az államnak külön felhívásra térítse meg a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2007. december 12.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró