

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.114/2018/7.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: Belváros-Lipótváros Budapest V. kerületi Önkormányzat (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.)

A felperes képviselője: Kosik Ügyvédi Iroda

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Lotz és Társa Ügyvédi Iroda

A per tárgya: bérleti díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.829/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 10.G.303.578/2013/93.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak felhívásra 1.007.490 (egymillió-hétezer-négyszázkilencven) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes az 1996. július 25-én megkötött határozatlan idejű bérleti szerződéssel irattározási tevékenység céljából bérbe vette a felperestől a szám alatti ingatlan pincéjének 138 m² alapterületű helyiségét. A szerződésben rögzítettek szerint tudomásul vette, hogy a jogviszony megszűnésekor az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a felperesnek visszaadni. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy jogcím nélküli helyiséghasználóvá válik, és használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a szerződés alapján megállapított bérleti díj tízszerese.

- [2] A felperes 2005. október 10-én díjnemfizetés miatt 2005. november 30-ára felmondta a bérleti szerződést. A felmondást az alperes 2005. október 18-án átvette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetet indított az alperes ellen a pincehelyiség és egy további bérlemény kiürítése, valamint 33.283.489 forint és járulékai megfizetése iránt.
- [4] A Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság a 3.Gf.76.379/2010/3. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperest kötelezte, hogy 15 napon belül a pincehelyiséget ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet a perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperest kötelezte a részperköltség megfizetésére, továbbá rendelkezett a fellebbezési eljárási illetékről.
- [5] A megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében a pincehelyiség tekintetében 19.103.320 forint tőke és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Igényt tartott továbbá a kiürítés időpontjáig havi 198.933 forint használati díj megfizetésére is. Keresettel élt a másik bérlemény vonatkozásában is.
- [6] A másodfokú bíróság a 4.Gf.76.448/2011/9. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben és akként változtatta meg, hogy a másik bérlemény kiürítésére vonatkozó rendelkezés egy részét mellőzte és az alperes marasztalását leszállította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A pincehelyiség vonatkozásában az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Megállapította a felek másodfokú perköltségét.
- [7] A megismételt eljárásban a felperes végleges keresetében a pincehelyiség vonatkozásában az 1997. augusztus 15-től 2013. szeptember 30-ig terjedő időszakra 35.106.696 forint és járulékai megfizetésére, valamint a pincehelyiség kiürítésének napjáig havi 225.864 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az előterjesztett szavatossági igényét elsődlegesen a helyiség rendeltetésétől függetlenül a mindenfajta használatot megakadályozó 1996-os építkezésekre és a megváltozott parkolási rendre, másodlagosan a helyiség vizesedésére és irattározási célra való alkalmatlanságára alapította. Elsődlegesen cserehelyiséget kért. Másodlagosan arra az időszakra, amely alatt a helyiség irattározási célra alkalmatlan állapotban volt, a bérleti és használati díj 30-50-100%-os mérséklésére tartott igényt. Beszámítási kifogást is

előterjesztett. Állította, hogy a perben többször felajánlotta a helyiség visszaadását. A felperes a helyiséget azért nem veszi vissza, hogy az értékét többszörösen meghaladó bevételre tegyen szert.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] A megismételt eljárásban meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság az alperest 18.028.199 forint és járulékai, valamint 2013. október 1-től a kiürítésig havi 78.867 forint használati díj, továbbá 27.384 forint tőkésített késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. A felperest az alperes javára perköltség fizetésére kötelezte, és rendelkezett a le nem rótt eljárási illetékről.
- [10] Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felek között az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 36. §-a szerinti helyiségbérleti szerződéses jogviszony jött létre. A Lakás tv. 1. § (3) bekezdésében és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 424. §-ában foglaltakra tekintettel az alperes cserehelyiségre nem tarthatott igényt. Amíg a bérleti szerződés hatályban volt, bérleti díjat, ezt követően a Lakás tv. 20. §-a alapján használati díjat köteles fizetni mindaddig, amíg a helyiséget a felperes részére vissza nem adja. A pincehelyiség korlátozottan volt alkalmas az irattározási tevékenységre. B. GY. szakértői véleményéből megállapíthatóan általános raktározási célra használható. B.A. tanúvallomásából arra lehetett következtetni, hogy 1999-ben az alperes használta is a helyiséget tárolásra. Ez a fajta használat volt megállapítható a 2002. november 14-i bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyvből is. A csőtörés okozta beázás 2002 októberében kezdődött. Az alperes a szivárgó csatornát 2003 tavaszán saját költségén megjavította. A szakvéleményben foglaltak szerint a csőtörések elhárítását követően a pince viszonylag száraz volt. Az irattározási tevékenységre ezt megelőzően és ezt követően is korlátozottan volt alkalmas. Az elsőfokú bíróság erre tekintettel a régi Ptk. 306. §-a és 404. §-a alapján 30%-os bérleti díjcsökkentés ítélte meg. Az alperes teljesítését is figyelembe véve 1997. augusztus 15. és 2005. november 30. közötti időszakra fizetendő bérleti díjat 8.590.145 forintban állapította meg. A 2005. december 1. és 2013. november 30. közötti időszakra fizetendő használati díjat a 33. sorszámú szakértői vélemény alapján 9.438.054 forintban határozta meg. Rámutatott arra, hogy az alperes a jogerős részítélet alapján köteles a helyiség visszaadására, amellyel elől kell járnia. A kulcsok közös képviselőnek való átadásával nem teljesítette a helyiség visszaadási kötelezettségét.
- [11] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy az alperest terhelő marasztalás összegét

16.692.007 forintra és az elsőfokú bíróság által meghatározott kamataira, valamint 2013. október 1-től a kiürítésig havi 78.867 forint használati díjra leszállította, amely használati díj esedékessége az adott hónap 10. napja. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét felemelte. Rendelkezett a le nem rótt eljárási illeték viseléséről és a másodfokú perköltségről.

- [12] Az indokolásában rámutatott arra, hogy a felek jogviszonyát a bérleti szerződés rendelkezései, a Lakás tv. 7-8. §-a, valamint a régi Ptk. 424. § (1) bekezdése, 305-310. §-a együttes értelmezésével kellett elbírálni. Tényként volt megállapítható, hogy a bérlemény 2002. október 30-tól 2006 márciusáig nem volt alkalmas irattározásra, ezért a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2002. október 30-tól a bérleti szerződés megszűnéséig, azaz 2005. november 30-ig 100%-os bérleti díjcsökkentés indokolt. Az alperes 2002. november 1-től a megalapozott szavatossági kifogására tekintettel nem tartozik bérleti díjjal. A bérleti díjtartozása 2002. október 31-ig összesen 8.503.120 forint.
- [13] A használati díj megfizetésére vonatkozó kereseti kérelmet illetően a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság okszerűen mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, amikor a használati díj jogalapja és összegaszerősége körében állást foglalt. A döntését e körben nem csupán a szakvéleményre alapozta. A bizonyítékok köréből a másodfokú bíróság kiemelte a bérleti szerződés megkötésekor keletkezett okirati bizonyítékokat - így magának a bérleti szerződésnek a 7. pontját, valamint a bérleti jog átadásáról szóló 1996. április 19-i szerződést és az 1996. július 8-án felvett jegyzőkönyvet -, továbbá B.A. és T.L. tanúvallomását. Az előbbi tanú előadta, hogy az alperes megbízásából varrógépet, bútoralapanyagokat vitt a bérleménybe tárolás céljára. Az alperes maga is úgy nyilatkozott - még a fellebbezésében is -, hogy ha már irattári funkciók betöltésére nem volt alkalmas a bérlemény, legalább megpróbálta valamire hasznosítani. T.L. tanú a vallomásában előadta, hogy amikor 2012-ben ellenőrizni kívánta a bérleményt, az alperes testvérétől, B.A.-tól kellett elkérnie a kulcsot. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság e bizonyítékokat okszerűen értékelve jutott arra a következtetésre, hogy a pincehelyiséget az alperes a bérleti szerződés megkötésétől kezdődően birtokában tartja.
- [14] A használati díjfizetési kötelezettség a birtokban tartás következménye. Nincs annak jelentősége e körben, hogy milyen célra használja az alperes a bérleményt vagy hogy egyáltalán használja-e. Lényeges az a körülmény, hogy a felperest a bérleti szerződés megszűnésének időpontjától szavatossági kötelezettség nem terhelte. Mivel az alperes nem adta vissza a felperes birtokába a bérleményt, a használati díj a felperest mindaddig megilleti, amíg az alperes nem adja birtokába a helyiséget. A használati díj összegaszerőségét a felperes a bérleti szerződés szerinti bérleti díjakkal számolta.

Ezek a díjak képezték a beszerzett igazságügyi szakvélemény alapját is. B.Gy. igazságügyi szakértő a használati díj összegét a piaci viszonyokra figyelemmel határozta meg a bérlemény elhelyezkedését és általános állapotát figyelembe véve. Ez a szerződés szerinti bérleti díjakra vetítve a bérleti díjak 70%-át kitevő összeg. A szakértő számítási módszerét a felek nem vitatták. A szakértő által megállapított összeg nem árleszállítást tartalmaz, hanem a bérlemény használatának ellenértéke. A másodfokú bíróság - az elsőfokú bírósággal egyezően - a szakvéleményt megalapozottnak találta, és az alperes által a felperesnek fizetendő használati díjat annak alapján állapította meg. A felperes 2005. december 1-től 2013. szeptember 30-ig 9.128.492 forint használati díjra tarthat igényt.

- [15] A fizetendő bérleti díj és a használati díj együttes összege 17.631.612 forint. Az alperes e tartozásából a másodfokú bíróság levonásba helyezett az alapos beszámítási kifogásra tekintettel 939.605 forintot, és az alperest terhelő marasztalás összegét 16.692.007 forintra leszállította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, valamint azt kérte, hogy a Kúria a felperes keresetét „2002. október 30. napjától mind a bérleti, mind a használati díjra, illetve annak kamataira és arányos perköltsége vonatkozásában” utasítsa el. Másodlagosan az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [17] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Lakás tv. 20. § (1) bekezdését, amely szerint csak a tényleges használat után kell használati díjat fizetni. A másodfokú bíróság a tényállást ugyan helyesen állapította meg, de abból téves jogi következtetést vont le. A bérleti jogviszony megszűnését követően használati díj nem jár. A helyiség használatra való alkalmatlansága nem szavatossági igényként bírálendő el. A másodfokú bíróságnak tényeket kellett volna vizsgálnia, vagyis azt, hogy egy bérletre alkalmatlan helyiség a bérleti jogviszony megszűnését követően is alkalmatlan, és használat hiányában a helyiség után használati díjat fizetni nem kell. A használat hiányát felperesi meghatalmazottként a vagyongazdálkodó is elismerte. A tanúvallomások és az okiratok azt igazolják, hogy 2002-ben felhagyott a helyiség birtoklásával, és annak kulcsa jelenleg is a társasháznál van, aki a vizesedés miatti süllyedés megakadályozására felállványoztatta a helyiséget. Már évek óta nem rendelkezik kulccsal a helyiséghez, nincsenek ott ingóságai. A jogerős ítéletben idézett tanúvallomások a bérleti jogviszony kezdetére vonatkoztak. Az alperesi használat tényére sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást.
- [18] A felülvizsgálati tárgyalás előtti napon előterjesztett

beadványában az alperes a régi Ptk. 187. §-ának megsértésére hivatkozott annak kapcsán, hogy ténylegesen soha nem használta és még csak birtokában sem tartja a pincehelyiséget. Rámutatott arra, hogy B.A.tanútól a perben nem kérdezték meg, meddig voltak a pincében a bútorok. T.L. tanú meghallgatásakor pedig nem hangzott el arra nézve kérdés, hogy kinek lehetett még kulcsa a helyiséghez. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a helyiséget még mindig birtokolja vagy használja. Az alperes kiemelte továbbá, hogy miután a bíróság kiürítésre kötelezte, többször felajánlotta, hogy a felperes vegye vissza tőle a helyiséget, de a felperes nem intézkedett. A kulcsok ismeretlen helyen, ismeretlen személyeknél vannak. A birtoklással véglegesen felhagyott. A használat, illetve a birtoklás tényére a perben nem folyt a régi Pp. 163. §-a és 164. §-a szerinti bizonyítás.

- [19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott arra, hogy bár az alperes eljárásjogi jogszabálysértésre nem hivatkozott, felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy nem folyt bizonyítás a használat tényére. A bizonyítás elmaradására vonatkozó hivatkozása valótlan, iratellenes. Az a jogi álláspontja, miszerint csak a tényleges használat után kell használati díjat fizetni, téves. Az ítélezési gyakorlat a Lakás tv. 20. § (1) bekezdésében foglaltakat akként értelmezi, hogy a jogcím nélküli használat a dolog tényleges használata nélkül is megállapítható. Elegendő, hogy a jogcím nélküli használó a dolog birtokát nem adja vissza a tulajdonosnak, így továbbra is birtokosnak minősül.
- [20] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által részletesen feltárt tényállás alapján okszerű és helyes indokolásra alapította döntését. Mind az első-, mind a másodfokú eljárásban rendelkezésre álltak a használati díjfizetési kötelezettség jogalapjának megállapításához szükséges tények és bizonyítékok. A másodfokú bíróság okszerűen, a jogszabályoknak megfelelően mérlegelt. Az ingatlanberuházási vállalkozói tapasztalatokkal rendelkező alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a társasház közös képviselőjének történő kulcsátadás nem egyenértékű a felperes mint tulajdonos részére történő birtokba adással.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a megsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. 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 jogsértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együtt alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kellékeit [1/2016. (II. 15.) PK vélemény]. A régi Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt ok vagy okok keretei között bírálhatja felül.

- [22] A felülvizsgálati eljárás tárgyát, ezáltal a Kúria eljárási jogosultságának terjedelmét meghatározza továbbá, hogy a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 272. § (1) bekezdése alapján a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell az elsőfokú bíróságnál benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni. A felülvizsgálati kérelem kiegészítésére nincs jogszabályi lehetőség [rég Pp. 273. § (5) bekezdés]. Az alperes kizárólag a hatvan napos határidőn túl előterjesztett beadványában hivatkozott a régi Ptk. 187. §-ában, a régi Pp. 163. §-ában és 164. §-ában foglaltak megsértésére, így azt a Kúria a felülvizsgálati eljárás során nem vehette figyelembe.
- [23] Az alperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó érdemben vizsgálható jogsértést abban határozta meg, hogy a másodfokú bíróság annak ellenére kötelezte használati díj fizetésére, hogy a pincehelyiséget évek óta nem használja, ingóságai sincsenek ott, mivel a bérlemény kezdettől fogva alkalmatlan volt a használatra.
- [24] A törvényes határidőn belül előterjesztett felülvizsgálati kérelemben az alperes sérelmezte a bizonyítás eredményének értékelését, de nem jelölte meg a megsértett jogszabályhelyet, ezért a Kúriának a jogerős ítéletben megállapított tényállásból kellett kiindulnia. Nem vizsgálhatta, hogy e tényállás megállapítására a bizonyítási eljárás szabályainak megsértésével került-e sor. Kiemeli, hogy az alperesnek az a hivatkozása, miszerint a használatra alkalmatlan pincehelyiséget nem használja, a használati díj elvi jellegére figyelemmel volt alaptalan.
- [25] A Lakás tv. 20. §-a alapján fizetendő használati díj - az alperes álláspontjával ellentétben - nem a használat ellenszolgáltatása, hanem a bérlemény visszaadására vonatkozó szerződéses kötelezettség megtagadása mint szerződésszegés szankciója. A bérleti szerződés megszűnését követően a felperest szolgáltatási és szavatossági kötelezettség nem terhelte. Az alperes attól függetlenül jogcím nélküli lakáshasználónak minősül, hogy ténylegesen használja-e a korábban bérelt helyiséget. A peradatok szerint a helyiség birtokát nem adta vissza a tulajdonos felperesnek, így az nem gyakorolhatja teljeskörűen a tulajdonosi jogait. A másodfokú bíróság ezért nem sértette meg a Lakás tv. 20. § (1) bekezdését, amikor az alperest a pincehelyiség visszaadásáig használati díj fizetésére kötelezte.

- [26] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett a felperes ügyvédi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényére figyelemmel állapította meg. Az alperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.
- [28] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. március 4.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró