

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Tomcsányi László ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Jakucs Zoltán ügyvéd által képviselt alperes ellen lakáshasználati díj megfizetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság 6.P.XI.20.665/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 47.Pf.634.294/2007/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 30. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, és térítsen meg az államnak felhívásra 87.500 (Nyolcvanhétezer-ötszáz) forint feljegyzett felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

A B., B. út V. emelet 15. szám alatti, 38 négyzetméter nagyságú öröklakás tulajdonosa az alperes, haszonélvezője a felperes. Az alperes 2002 júniusában beköltözött a lakásba, a felperes pedig a 2004 májusában indított keresetében a lakás kiürítésére kérte az alperes kötelezését. A bíróság jogerős ítéletével kötelezte az alperest a lakás kiürítésére, és ennek az alperes - végrehajtás során - eleget tett, az ingatlant 2006. május 29-én kiürítette.

A felperes módosított keresetében kérte az alperes kötelezését 2003. augusztus 1-jétől a lakás kiürítéséig összesen 1.594.005 forint megfizetésére, lakáshasználati díj, jogalap nélküli birtoklás, illetőleg kártérítés jogcímén.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 135.660 forint lakáshasználati díj és kamatai megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan elutasította a keresetet. Indokolása szerint a felperes nem bizonyította, hogy milyen vagyoni előnytől esett el az alperes magatartása miatt, ezért kártérítést nem követelhet. Lakáshasználati díj fizetésére azonban igényt tarthat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 20. §-ának (1) bekezdése szerint, de csak a keresetindítástól kezdődően, mert az alperest előzetesen nem szólította fel a díj fizetésére. A

lakáshasználati díj összegét a szakértői vélemény alapján állapította meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta és az alperest további 1.458.345 forint és kamatai megfizetésére kötelezte. Álláspontja szerint a felperes - haszonélvezeti joga alapján - a lakást kizárólagosan használhatta, és a lakás használatára igényt is tartott. Az alperes ennek ellenére 2003 augusztusától 2006. május 29-ig folyamatosan jogellenes magatartást tanúsított, a felperest a lakás használatától elzárta, emiatt a vagyoni értékű jog gyakorlásában akadályozta. Emiatt a felperes a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítést követelhetett.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása iránt az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint lakáshasználati díj kártérítés jogcímén nem ítéltető meg; sérült a Ptk. 339. §-ában és a 355. §-ának (4) bekezdésében foglalt anyagi jogi szabály. Rámutatott arra, hogy nem minősülhet elmaradt vagyoni előnynek az, hogy a felperes nem gyakorolhatta a haszonélvezeti, illetőleg a használati jogát. Olyan vagyoni előny megtérítését követelhetné csak, amelyhez a károkozás hiányában bizonyítottan hozzájutott volna. A vagyoni előny fogalmi körébe a keresetvesztesség, illetőleg a jövedelemvesztesség tartozik, és visszamenőleges érvényesítésre sincs lehetőség. A lakás jogalap nélküli birtoklása esetén nem kártérítés érvényesítésének van helye, hanem a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

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.

Tény, hogy a felperes haszonélvezője annak a lakásnak, amelynek az alperes a tulajdonosa, és e jogára alapítottan birtokban tartott. A jogvita eldöntése szempontjából annak nincs jelentősége, hogy az alperes 2002 júniusában miként került az ingatlan birtokába, de annak igen, hogy a felperes 2003 augusztusáig még be tudott jutni a lakásba, azt követően azonban az alperes lecserélte a lakás zárját, és így elzárta őt annak használatától. Emiatt kért birtokvédelmet a felperes, de mert nem lakott állandó jelleggel a lakásban, csak esetenként tartózkodott ott, a birtokvédelmi kérelmét a jegyző a Ptk. 188. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással elutasította. Ha eddig szívésségi lakáshasználatról volt szó, akkor azt a felperes

megvonta, és az alperesnek át kellett volna adnia a lakást a felperes részére. Mivel ennek nem tett eleget, a felperes perindításra kényszerült, amelynek eredményeként most már a bíróság kötelezte az alperest jogerős ítéletével a lakás kiürítésére, amelynek az alperes önként nem, hanem csak végrehajtás útján 2006. május 29-én tett eleget.

A felperes a perben annak a kárának a megtérítését követelte, amely amiatt merült fel, hogy a haszonélvezetében álló lakást a Ptk. 157. §-ának (1) bekezdésében foglaltak ellenére nem használhatta. E körben nincs jelentősége annak, hogy a felperes maga kívánta használni a lakást, vagy annak a használatát másnak átengedni, mert az alperes jogellenes magatartásával a használatot megakadályozta, és ezzel elvette a lehetőségét annak, hogy a felperes a haszonélvezeti jog gyakorlásával járó vagyoni előnyhöz jusson. Ez a felperes oldalán kár, amelynek megtérítésére a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes köteles. Kártérítésként a lakáshasználati díjnak megfelelő összeg a káresemény bekövetkezésétől érvényesíthető volt, ezért az alperest a Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése szerinti, és a (4) bekezdésnek megfelelő mértékű kártérítés megfizetésére kötelező jogerős ítélet nem jogsabálysértő.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint - tárgyaláson kívül hozott határozatával - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a feljegyzett felülvizsgálati illetéknek az állam részére való megtérítésére.

Budapest, 2008. december 15.

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