

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kálnási Ügyvédi Iroda mint pártfogó ügyvéd (1075 Budapest, Dózsa György út 34. I. emelet 8.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű felpereseknek (mindketten I. és II. rendű felperesek címe) - a dr. Ugrin Tamás ügyvéd (1066 Budapest, Dessewffy utca 37.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű és III.rendű alperes neve III. rendű alperesek (mindhárman I-III. rendű alperes címe) ellen használati díj iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2006. május 12. napján meghozott 21.P.20.386/2004/38. szám alatti ítélete ellen az I-II-III. rendű alperesek részéről 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a felperesek keresetét teljesen elutasítja.

Az alpereseket a terhükre a pártfogó ügyvéd javára megállapított elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti, és a Dr. Kálnási Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Dózsa György út 34. I/8.) pártfogó ügyvéd díját az elsőfokú eljárásban kifejtett tevékenysége ellenében 14.400 (tizennégyezer-négyszáz) forintban állapítja meg, melyből 12.000 (tizenkettőezer) forint munkadíj, 2.400 (kettőezer-négyszáz) forint áfa.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az együttesen jogosult alpereseknek 686.400 (hatszáznyolcvanhatezer-négyszáz) forint elsőfokú perköltséget.

Az alpereseket a terhükre megállapított szakértői díj és kereseti illeték térítése alól mentesíti, és megállapítja, hogy az állam által előlegezett szakértői díjat, valamint a pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az együttesen jogosult alpereseknek 113.200 (egyszáztizenháromezer-kettőszáz) forint másodfokú perköltséget.

A Dr. Kálnási Ügyvédi Iroda pártfogó ügyvéd díját a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenysége ellenében 7.200 (hétezer-kettőszáz) forintban állapítja meg, melyből 6.000 (hatezer) forint munkadíj, 1.200 (egyezerkettőszáz) forint áfa.

Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a másodfokú pártfogó ügyvédi díjat jelen ítélet alapján utalja ki a pártfogó ügyvédnek.

A feljegyzett fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben az I-II-III. rendű alpereseket egyetemlegesen kérték kötelezni a 2003. október 1-től 2006. március 16-ig tartó időszakra havi 200.000 forint használati díj megfizetésére a Ptk. 99. § (1) bekezdése alapján; a tőkeösszeg után annak törvényes kamatát is igényelték. Kérték továbbá az I-II-III. rendű alperesek egyetemleges marasztalását nem vagyoni kártérítésben is a Ptk. 339. § (1) bekezdésére és a 355. § (1) és (4) bekezdéseire hivatkozással: az I. rendű felperes 5.000.000 forintra, a II. rendű felperes ugyancsak 5.000.000 forintra tartott igény e címen.

A felperesek előadták, hogy a perbeli ingatlan a tulajdonukban áll, de 2000. június 7. napjától azt kizárólagosan az alperesek használják mindenféle jogosultság nélkül. A felek között volt ugyan egy adásvételi szerződés, melyről azonban jogerős ítélet mondta ki, hogy érvénytelen. Ezen ítélet a felperesek terhére is fizetési kötelezettséget állapított meg, azonban ennek anyagi helyzetük miatt nem tudtak eleget tenni. A jelen per azonban nem a jogerős ítélet teljesítésével kapcsolatos, a felperesi használati díjigény ettől független: annak fizetése nem felróhatóság kérdése. Nem vagyoni káruk az alperesi magatartás miatt azért következett be, mert az alperesek nem hajlandók kiköltözni a felperesi tulajdonú lakásból, ugyanakkor a felperesek méltánytalan lakáskörülmények között élnek beteg gyermekeikkel.

Az I-II-III. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték és perköltséget igényelték. Vitatták mindkét kereseti kérelem jogalapját és összecszerűségét is.

Hivatkoztak arra, hogy az előzményi perben született jogerős ítélet alapján fennálló kötelezettségüknek addig nem tudnak eleget tenni, az ingatlant addig nem tudják a felperesek birtokába adni, amíg a felperesek nem tesznek eleget az őket terhelő ítéleti kötelezésnek, vagyis a vételárat nem fizetik vissza. A jogosulti késedelem a

kötelezett alperesek késedelmét kizárja. Előadták, hogy az érvénytelenségi perben hozott jogerős ítélet 2003 októberéig rendezte a használati díj fizetését pontosan arra tekintettel, hogy ezt követően csak akkor terheli őket bármilyen kötelezettség, ha a felperesek fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek. Amennyiben tehát ők maguk az ítéleti rendelkezésnek megfelelően járnak el, kénytelenek birtokban maradni, de az azzal kapcsolatos költségek nem róhatók a terhükre, hiszen egyértelműen a felperesi fizetési késedelemre vezethetők vissza. E körben utaltak a Ptk. 5. § (2) bekezdésére is. Mindezekre figyelemmel állították, hogy jogszerűen vannak az ingatlan birtokában.

Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek 1.887.850 forint, míg a II. rendű felperesnek 1.887.850 forint összegű használati díjat és ezen összeg után 2004. december 25-től 31-ig a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott összegű, 2005. január 1-től pedig a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A le nem rótt eljárási illetékből az ítélet szerint 200.000 forint megfizetésére az alperesek egyetemlegesen kötelesek az államnak külön felhívásra, míg 700.000 forint le nem rótt eljárási illetéket az állam visel. Az alperesek egyetemlegesen kötelesek továbbá megfizetni a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala bevételi számlájára 65.590 forint állam által előlegezett szakértői díjat, míg 32.800 forint előlegezett szakértői díjat az állam visel. Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket továbbá arra, hogy 15 napon belül a felperesi pártfogó ügyvéd részére fizessenek meg 100.000 forint perköltséget. Kötelezte ugyanakkor az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesek mint együttes jogosultak részére 250.000-250.000 forint összegű perköltséget.

Az ítélet jogi indokolása szerint a használati díjfizetési kötelezettség az adott esetben a felek közötti szerződés érvénytelenségének objektív, azaz felróhatóságon nem alapuló jogkövetkezménye; azon alapul, hogy az érvénytelen szerződés szolgáltatásának tárgya az alpereseknél van, azt ők birtokolják. Ebből a szempontból közömbös az a kétségtelen tény, hogy ebben őket felróhatóság nem terheli, hiszen a felpereseknek kellett volna előljárniuk a vételár visszafizetésével. Ezt azonban az előzményi perben született ítélet csupán a birtokbaadás kapcsán mondta ki. A használati díj tehát folyamatosan jár a felpereseknek az általuk megjelölt időszakra, mivel az alperesek azóta is birtokon belül tartózkodnak.

Az összecszerűség tekintetében az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt alapul véve a használati díjat havi 130.000 forintban állapította meg, és azután a Ptk. 301. §-a szerint kamatot is megítélt.

A kártérítésre irányuló keresetet ugyanakkor elutasította tekintettel arra, hogy az alperesek magatartása az adott esetben nemcsak felróható nem volt, hanem jogellenes sem, hiszen a jogerős másodfokú ítélet rendelkezett úgy, hogy a felperesek járnak elől a teljesítéssel, mellyel egyidejűleg kell az alpereseknek a dolog birtokát átadniuk. Így kártérítési kötelezettségük az alpereseknek a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint nem keletkezhett.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel kérve az elsőfokú bíróság döntésének részbeni megváltoztatását akként, hogy az ítélet tábla a használati díjkövetelést teljes egészében utasítsa el, valamint kötelezze a felpereseket a felmerült költségek viselésére.

Az alperesek fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy a jelen peres felek között folyamatban volt perekben egyértelművé vált, hogy a felperesek rosszhiszeműen jártak el az ingatlan értékesítése során. Így pl. állították, hogy a vételárat nem kapták kézhez, illetve állították azt is, hogy az ingatlant nem is akarták eladni. E rosszhiszemű felperesi magatartásra vezethető vissza, hogy az ingatlan tehermentesítésére nem kerülhetett sor. A felperesek ugyanakkor az átvett vételárból ... helységben telket vásároltak, ahol építkezésbe kezdtek. A perbeli ingatlant kétségtelenül az alperesek birtokolják, ez azonban kényszerhelyzet eredménye. A kényszerhelyzet alapja a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 54.Pf.23.764/2003/10. sorszám alatti ítélete, miszerint a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos eredeti állapot helyreállításaként a bíróság úgy rendelkezett, hogy az alperesek az ingatlan kiürítésére akkor kötelesek, ha a felperesek - teljesítésükkel előljárva - 6.428.425 forintot és annak járulékait az alperesek részére megfizetnek. Az alperesek jóhiszeműen meg kívánták szerezni az ingatlan tulajdonjogát, annak ellenértékét megfizették, a felperesek azonban a felvett vételárat nem hajlandók visszafizetni; így az alperesi álláspont szerint a tulajdonjog ellenértékének megfizetésével az alperesek a használat mint tulajdoni részjogosítvány ellenértékét megfizették a felpereseknek. Az alpereseket a jelen elsőfokú ítélet alapján indokolatlan joghátrány érné, ha az egyszer a vételárral már megfizetett használati jogot az ítélet alapján még egyszer meg kellene fizetniük. A használati díjfizetésre kötelezés akkor lenne jogilag megalapozott, ha a felperesek eleget tennének a jogerős ítéletben foglaltaknak és megfizetnék az ítélet szerinti részösszeget az alpereseknek, és ők ennek ellenére használnák tovább az ingatlant.

Az alperesi álláspont szerint birtoklásuk jogalapja a hivatkozott jogerős ítélet, mely ítéletben foglalt kötelezésnek éppen a felperesek nem tesznek eleget, és ezen jogellenes magatartásukkal jogtalan előnyre kívánnak szert tenni (Ptk. 4. §).

A fellebbezési tárgyaláson az alperesek másodlagosan beszámítási kifogást terjesztettek elő. Ebben előadták, hogy időközben a perbeli ingatlant egy cég a végrehajtási árverés során megvette, akitől viszont ők vásárolták meg a lakást. Az előzményi perben a javukra megítélt követelést e cégre engedményezték, aki a vételárat a jogerős ítéletben foglalt alperesi követelés beszámításával egyenlítette ki. Mivel ezek után is fennmaradt egy 2.107.855 forintos követelés, az eredeti árverési vevő ezt mintegy visszaengedményezte az I. rendű alperesre. A keresetnek való esetleges helytadás esetére ezt a 2.107.855 forintot be kívánják számítani a felperesi követelésbe.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett mindkét felperes vonatkozásában a nem vagyoni kártérítés iránti igény elutasítására, továbbá az elsőfokú ítéletben megítélt meghaladó mértékű használati díjkövetelés elutasítására vonatkozó része; az ítéletábra ezért e rendelkezéseket nem érinti (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az I-II-III. rendű alperesek fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az arra alapított döntésével és annak indokaival azonban az ítéletábra nem ért egyet az alábbiak miatt.

Az elsőfokú bíróság döntését a Ptk. 237. § (1) bekezdésére alapította: az alperesek használati díjfizetésre irányuló kötelezettségét a felek közötti adásvételi szerződésnek az előzményi perben kimondott érvénytelenségére figyelemmel, az érvénytelenség objektív jogkövetkezményeként látta megállapíthatónak. Ennek megfelelően a korábbi jogerős ítélet meghozatala óta eltelt időre határozta meg a fizetendő használati díjat mintegy ismételt levonva az érvénytelenség jogkövetkezményeit.

A Fővárosi Ítéletábra álláspontja ezzel szemben az, hogy a jelen perben irányadó tényállás mellett a felpereseknek további használati díjigénye nem lehet tekintettel arra, hogy a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 54.Pf.23.764/2003/10. számú ítélete teljes körűen rendezte a peres felek Ptk. 237. §-ra alapított igényeit.

Az előzményi perben a felperesek keresetüket arra alapozták, hogy ők az alperesektől vételárat egyáltalán nem kaptak, és emiatt - a adásvételi szerződés érvénytelensége folytán - az időközben birtokba lépett alperesek kiürítésre és használati díjfizetésre is kötelesek minden további felperesi cselekmény nélkül. A felperesi állítás azonban a perben megdőlt, a jogerős ítélet szerint a felperesek a teljes vételárat kézhez kapták. Ennek figyelembevételével a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróság az érvénytelen szerződést kötő feleket az eredeti állapot helyreállítása körében egyidejű teljesítésre kötelezte: az alperesek kötelesek ugyan a kiürítésre, de csak 6.428.425 forint felperesek részéről történő megfizetésével egyidejűleg úgy, hogy a teljesítéssel a felpereseknek kell előljárniuk. Ez azt jelenti, hogy az alperesek csak a jogerős ítéletben rögzített feltétel megvalósulása - a vételár visszafizetése - esetén kötelesek kiürítésre: amíg e feltétel nem következik be, addig lakáshasználatuk nem jogalap nélküli, hiszen őket arra a jogerős ítélet jogosította fel.

Ily módon tehát a jogerős ítélettel új helyzet állt elő, az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek levonására ezért a továbbiakban már nincs lehetőség, a felek jogviszonyára az érvénytelenség jogkövetkezményeit mindenre kiterjedően rendező jogerős ítélet az irányadó. Ebből az is következik, hogy a Ptk. 193-195. §-ainak alkalmazása - az azokban megfogalmazott feltételek fennállta hiányában - szóba sem jöhet, így a felperesek használati díj iránti igényének nincs jogalapja.

Ezen túl az ítéltábla megjegyzi, hogy az előzményi perbeli jogerős ítélet meghozatalát követően az alperesek a felperesekkel szembeni végrehajtási eljárást a vételár megfizetése és egyben a saját teljesítésük érdekében is nyomban megindították, így őket semmiféle mulasztás nem terheli a jogerős bírósági döntés teljesítését illetően.

Megjegyzi továbbá az ítéltábla, hogy mivel a keresetnek jogalapja nincs, a perben szakértő kirendelésére szükség nem volt. Tekintettel azonban arra, hogy az elsőfokú bíróság a jogalapot fennállónak találta és az ügyben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt döntése alapjául elfogadta, az ítéltábla rámutat még a következőkre.

A Pp. 182. § (3) bekezdése negatív oldalról megközelítve rögzíti a perben kirendelt szakértő szakvéleményével szemben támasztott követelményeket. Az ítéltábla álláspontja szerint a jelen perben beszerzett szakvélemény a jogszabályi kívánalmaknak nem felel meg.

A Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság előtt folyt 3.P.XV.23.175/2001. számú előzményi perben a bíróság által kirendelt ... igazságügyi szakértő a 2003. február 10-én kelt szakvéleményében a 2003. január 28-i helyszíni szemlén *látottak alapján* rögzítette, hogy a perbeli épület 60 %-os készültségi fokú; ezért a jelen perbeli szakértő által lényegében becsléssel meghatározott és az eredeti állapotra vonatkoztatott 75 %-os készültségi fok megjelölése nem fogadható el. Az előzményi perben beszerzett szakvélemény továbbá azt is rögzíti, hogy az alperesek 1-16. szám alatt felsorolt beruházásai olyan munkákat takarnak, amelyeket el kellett végezni ahhoz, hogy a hibák kijavítása után az épületben egyáltalán lakni lehessen. Az I. rendű felperes mint adós ellen folyt végrehajtási eljárásban a Budapesti IV. és XVI. Kerületi Bíróság ismét szakértőt rendelt ki. A 2004 szeptemberében készült szakvélemény azt rögzíti, hogy a perbeli lakás kialakítása a minimális használhatóságot tükrözi. Bár új épületről van szó, de abban olyan műszaki problémák vannak, hogy azok korrigálása milliókat vesz igénybe.

Mindezen adatok tükrében irreálisnak tűnik a jelen perbeli szakvélemény azon megállapítása, miszerint - a jogerős ítéletben 2003. évre meghatározott és az ott beszerzett szakvéleményre figyelemmel kalkulált 78.000 forinttal szemben - a 2003 októberétől folyamatosan fizetendő használati díj már 130.000 forint/hó lenne.

A kereset jogalapjának fennállása esetén a fentiek miatt nem lenne mellőzhető új szakértő bevezetése a perben. Mivel azonban a kifejtettek folytán a kereset jogalap hiányában megalapozatlan, a Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján döntött a rendelkező részben foglaltak szerint.

Az alperesek elsődleges fellebbezése eredményre vezetett, ezért a másodlagosan előterjesztett beszámítási kifogással nem kellett foglalkozni.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a kifejtett okokból megváltoztatta és a keresetet teljesen elutasította.

Az ítélőtábla döntésének eredményeként az alperesek pernyertesek lettek, ezért őket mentesíteni kellett az elsőfokú perköltség, a szakértő díj és a kereseti illeték térítése alól (Pp. 78. § (1) bekezdés). A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját ugyanakkor az elsőfokú eljárásban kifejtett tevékenységére figyelemmel a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (1) bekezdése alapján kellett megállapítani azzal, hogy annak kiutalásáról az elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie, mivel ez a díj azelőtte folyt eljárásban merült fel.

A felperesek az első- és a másodfokú perköltség megfizetésére a Pp. 86. § (3) bekezdésére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, illetve a 3. § (5) bekezdése szerinti összegben kötelesek.

A pártfogó ügyvéd díját a Fővárosi Ítélőtábla azelőtte folyó eljárásban kifejtett tevékenységére figyelemmel a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (2) bekezdése alapján állapította meg.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetéket, valamint az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá az állam által előlegezett szakértői díjat és a pártfogó ügyvéd díját a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2007. szeptember 11.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: