

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Heves Megyei Bíróság, mint polgári másodfokú bíróság Dr. Kállai Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek - Dr. Balogh Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése, stb. iránt az Egri Városi Bíróság előtt folyamatba tett perében a 2006. év november hó 30. napján 6.P.21.617/2006/11. szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 16., míg az alperes részéről 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, míg fellebbezett részének részbeni megváltoztatásával mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét, és helyette a következők szerint rendelkezik:

A másodfokú bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek **8.197.069** (nyolcmillió-egyszáz-kilencvenhétezer-hatvankilenc) Ft-ot, s ezen összeg után 2002. július hó 10. napjától 2004. december hó 31. napjáig évi 11%-os, 2005. január hó 1. napjától 2005. június hó 30. napjáig járó évi 9,5 %-os, 2005. július hó 1. napjától 2005. december hó 31. napjáig járó évi 7 %-os, 2006. január hó 1. napjától 2006. június hó 30. napjáig járó évi 6,25%-os, 2006. július hó 1. napjától 2006. december hó 31. napjáig évi 6,25%-os, 2007. január hó 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.

Az ezt meghaladó keresetet és viszontkeresetet **e l u t a s í t j a .**

A másodfokú bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek **500.000** (ötszázezer) Ft mindkétfokú eljárási költséget, továbbá térítsen meg az államnak - külön felhívásra - **552.100** (ötszázötvenkettőezer-egyszáz) Ft

kereseti és **574.700** (ötszázhetvennégyezer-hétszáz) Ft fellebbezési illetéket, valamint a Heves Megyei Bírósági Gazdasági Hivatal külön felhívására **65.030** (hatvanötezer-harminc) Ft szakértői költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság a felperes lejárt bérleti díj iránti 1.382.000 Ft és kamatainak megfizetése iránti kereseti kérelmét részben találta alaposnak, így az alperest 378.065 Ft, s ezen összeg után 2002. április hó 1. napjától járó törvényes mértékű kamatának megfizetésére kötelezte. Az ezt meghaladó bérleti díj iránti keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a perbeli ingatlant a felperes jogelődje 2000. július hó 3. napján megtartott árverésen szerezte meg, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére azonban csak 2001. december 21. napján került sor.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában az árverési határozat nem keletkeztet tulajdonjogot, hiszen a tulajdonszerzésnek további feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Tény, hogy az árverési vevő és a volt tulajdonos között mintegy kvázi bérleti jogviszony jön létre, ahol a volt tulajdonos kerül bérlői státuszba. Ebből következően a volt tulajdonost bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

Az elsőfokú bíróság szerint azonban az árverési vevő is csak a tulajdonjogának megszerzését követően jogosult bérleti díjat követelni a lakásban maradó adóstól.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes és az árverési vevő között 2002. június hó 6. napján kelt engedményezési szerződés megfelel a Ptk. 328. § (1) bekezdésében foglaltaknak, ezért az érvényes.

Az elsőfokú bíróság a kifejtett jogi álláspontja alapján a lejárt bérleti díj iránti felperesi igényt csak a jogelőd tulajdonszerzésétől, azaz 2001. december hó 21. napjától találta megalapozottnak a felperes által keresetlevelében megjelölt 2002. június hó 30. napjáig.

A bérleti díj összegét a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapította meg, s ennek figyelembevételével kötelezte az alperest összesen 378.065 Ft bérleti díj megfizetésére 2001. december 21-től 2002. június 30. napjáig.

A felperes fellebbezésében sérelmezte az elsőfokú bíróság döntését, vitatva annak jogi értékelését. Változatlanul hivatkozott a Vht. 154. §-ában foglaltakra, mely szerint a végrehajtási eljárásban az ingatlan után fizetendő terhek az árverési vevőt már az

árverés napjától terhelik, ugyanígy az ingatlan után járó bérjellegű bevételek is a legközelebbi esedékességi időponttól az árverési vevőt illetik meg. Az érvényes engedményezési szerződés alapján tehát érvelése szerint a felperes jogszerűen igényelte 2000. július 3-tól a bérleti díjat.

Az alperes is sérelmezte az elsőfokú bíróság használati díjat megállapító rendelkezését, kérve azt 152.565 Ft-tal csökkenteni, s így az általa az elsőfokú eljárás során elismert 225.500 Ft-ra leszállítani.

E körben külön is sérelmezte azt az elsőbírói megállapítást, mely szerint az alperes lejárt bérleti díj vonatkozásában beszámítással nem élt. Fellebbezésében pontosan megjelölte, hogy mely beadványaiban kérte az általa elismert bérleti díj beszámítását. Ezen túlmenően fenntartotta a bérleti díj összegére vonatkozó kifogását, hivatkozva arra, hogy meggyőződése szerint a bérleti díj is csak háborítatlan használat esetén jár. Előadása szerint az eljárás során bizonyítást nyert, hogy a felperes büntető ítélettel is megállapított módon, jogszerűtlen magatartást tanúsítva szerezte meg az általa ismert lakhatási teherrel megvásárolt lakás feletti rendelkezést.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság érvelését az engedményezésre vonatkozóan, fenntartva azt a meggyőződését, hogy az árverési vevő és a felperes között utólag létrejött engedményezési szerződés érvénytelen.

A másodfokú bíróság a fellebbezéseket nem találta alaposnak.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróságnak az árverési vevő tulajdonszerzésének időpontjára vonatkozó jogi érvelésével.

Tény, hogy **az árverési vevő** 2000. július 3-án megtartott árverésen szerzett jogot az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére.

Az ingatlan árverése esetén az árverési szerzés ténye önmagában nem, csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkeztet tulajdonjogot. Az árverési okirat a bejegyzés alapjául szolgál, de éppúgy, mint minden ingatlan tulajdonszerzése esetén a tulajdonjog megszerzéséhez a vételár kifizetése és a tulajdonjog bejegyzése szükséges.

Alapítvánnyal hivatkozik a felperes tehát a Vht.154. §-ára, hiszen az ingatlannal történő rendelkezési jog, használat birtoklási jog, illetőleg hasznok szedésének a joga az árverési vevőt is csak akkor illeti meg, ha a vételárat kifizette, és tulajdonjoga bejegyzést nyert.

Tény, hogy az árverési vevő az árverési okirat birtokába jutott 2000. július 3-án, azonban a vételár teljes kiegyenlítésére a végrehajtó 2001. novemberében szólította fel, és ennek - a felszólítást követően - tett eleget az árverési vevő. Ezt követően 2001. decemberében került tulajdonjoga bejegyzésre, innentől kezdve illeti meg mindaz a

jogosultság, amely a tulajdonosi jogosítványhoz kapcsolódik és tapad. (Ptk.117. § (3) bekezdés, 120. § (1) bekezdés.)

A felperes által felhívott Vht. 154. § (1) bekezdése feltételként írja elő a birtokbavételhez is, a teljes vételár kifizetését. Amennyiben a vételár kifizetése megtörténik, úgy valóban az árverési vevőt az árverés időpontjától kezdődően illetik mindazok a jogok, illetve terhelik azok a köteleességek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetve terhelik.

Mindezen túlmenően a másodfokú bíróság rámutat arra is, hogy a perben olyan adat nem merült fel, amely szerint az árverési vevő a felperestől bérleti díjat vagy használati díjat igényelt volna mindaddig, amíg a felperessel engedményezési szerződést nem kötött.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróságnak az engedményezési szerződésre vonatkozó jogi álláspontjával is, azzal, hogy az engedményezésre a keresetindítást megelőzően került sor, tehát nem utólagos engedményezésről van szó.

Alaptalan azonban az alperes fellebbezése a megállapított bérleti díj összegére vonatkozóan. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő aggálytalan véleménye alapján állapította meg a tárgyidőszakra irányadó bérleti díj összegét, mellyel szemben az alperes olyan bizonyítást, bizonyítékot nem csatolt és nem is ajánlott fel, amely a szakértői véleményt aggályossá, kétségessé tette volna.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a felperes bérleti díjfizetésre irányuló igényét az elsőfokú bírósággal egyezően a felperesi jogelőd tulajdonszerzésétől állapította meg, a szakértő által megállapított összegben. Evonatkozásban tehát az elsőfokú bíróság ítéletét mindkét fél fellebbezésével szemben, helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság az alperesi viszontkeresetet részben találta megalapozottnak.

Nem adott helyt az alperes azon viszontkeresetének, amellyel a felperest összesen 148.959 Ft tőke és járulékai megfizetésére kérte kötelezni - lényegében a felperes helyett kifizetett szolgáltatói díjak, illetve az alperes és családját ért kiköltöztetést követő napokra érvényesített étkezési többletköltség címén.

Az elsőfokú bíróság szerint ezen igény alaposságát az alperes kellőképpen nem bizonyította, a csatolt fizetési felszólítások, számlák, készpénz-átutalási megbízások, az elsőfokú bíróság szerint nem kellőképpen bizonyítják azt, hogy ezek a költségek a felperes birtokba lépését követően merültek fel. Azt pedig az alperes maga sem állította, hogy az 52.000 Ft-os étkezési többletköltséget okiratokkal kellőképpen megalapozottan bizonyítani tudná.

Az alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával ezen viszontkereseti kérelmének a helytadást, s ezzel a felperest 148.959 Ft és kamatainak megfizetésében marasztalni. Véleménye szerint mind a számlákon, mind a felszólításokon lévő időpontok az alperes lakásból való jogellenes kizárását követő időtartamokat rögzítenek, amelyek tehát beazonosítható időtartamra vonatkozó fogyasztást igazolnak.

Érvelés szerint éppen azért terjesztett elő általános kártérítést az étkezési többletköltségre vonatkozóan, mert annak összegszerűsége a bíróság mérlegelési körébe tartozik, míg annak jogalapja a peranyagból megállapítható. Életszerűtlen és nem várható el az alperestől, hogy a használati tárgyaitól egyik napról a másikra jogellenesen megfosztott alperes két kisgyermekével a napi étkezések kényszerű éttermi, vendéglátóipari egységben történő lebonyolításáról még számlát is igényeljen.

A felperes evonatkozásban az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az alperesi fellebbezés részben - e tárgyban - volt alapos.

Az alperes többek között 47/A/5. sorszám alatt, 2004. január 20-án ismételten becsatolta ezen vagyoni igényét alátámasztó költségek számláit, így a 2003. november 18-i fizetési határidővel történt távközlési szolgáltató 47.333 Ft-os fizetési felszólítását. A felszólítás 2003. november 10-én kelt, amelyből a tartozás keletkezésének ideje valóban nem állapítható meg. A felszólítás csak a tartozás összegét tartalmazza, a tartozás keletkezésének időpontját azonban nem. Így a másodfokú bíróság ezen alperesi igényt nem találta megalapozottnak, mert a fizetési felszólításból valóban nem lehet arra következtetni, hogy ez a telefon díjtartozás az alperes kiköltözését követően már a felperesi használat során keletkezett.

Az alperes a 2003. november 12-én a vízszolgáltató által közölt fizetési felszólítás alapján 17.683 Ft vízdíjhátralék igényét is érvényesítette az alperessel szemben. A felszólítás hátoldalán felsorolásra került a terhelések időpontja és annak megfelelő ki nem fizetett vízdíj összege. Eszerint a 17.683 Ft vízdíjhátralék 2002. július 19-i 4.343 Ft, 2002. szeptember 18-i 6.825 Ft, 2002. november 15-i 6.515 Ft-os vízdíjszámlából ered.

Nem vitásan az alperes 2002. júliusában volt kénytelen az ingatlant elhagyni, így a 2002. szeptemberi, illetve novemberi fogyasztás után megállapított vízdíj már semmiképpen sem az alperesi birtoklás alapján keletkezett. Ezért a másodfokú bíróság a 2002. szeptemberi és novemberi vízdíjszámlát, illetőleg vízdíjhátralékot a felperes terhére elszámolta összesen 13.340 Ft összeggel.

Ugyancsak részben alaposnak találta az elsőfokú bírósággal szemben a másodfokú bíróság az alperes által érvényesített áramszámla díjat. A csatolt részszámlák szerint az alperes 2002. augusztus hóra, mint számlázott időszakra vonatkozóan, illetve 2002. szeptember és 2002. október hónapra kiszámlázott áramdíjat érvényesítette a felperessel szemben 23.827 Ft összeggel. A csatolt részszámlákból a másodfokú bíróság egyértelműen vissza tudott következtetni a fogyasztási időre, s ennek alapján a 2002. augusztusi, szeptemberi és októberi hónapra esedékes részszámla havi 6.382 Ft-os összegét alaposnak találta. A július hónapra esedékes részszámlát a másodfokú bíróság még az alperes terhén hagyta. Ebből következően az alperes jogszerűen igényelte három hónapra általa kifizetett, azonban már a használatból, birtoklástól megfosztott idő alatt általa el nem fogyasztott áramdíjat a felperestől 19.146 Ft összegig.

Ugyancsak megalapozott a fenti elvek alapján az iratokhoz csatolt 2002. október 10-i gázszolgáltató fizetési felszólítása a 2002. augusztus 15-i leolvasással, amelynek számlaértéke 1018 Ft. Ez a fogyasztás már az alperesi távozást követően keletkezett, míg az ezt megelőző júliusi és júniusi fogyasztást a bíróság az alperes terhére vette figyelembe.

Megalapozottnak találta a 2003. április 30-i, kéményseprési számlát is, amely 2.130 Ft fizetési kötelezettséget írt elő arra hivatkozással, hogy az ingatlanba többszöri értesítési kísérlet ellenére nem tudott bejutni, az éves karbantartást elvégezni nem tudta. Mivel ez a számla is jóval az alperesi távozást követően került kibocsátásra, a másodfokú bíróság ezt az alperesi költségigényt is alaposnak ítélte.

A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak az étkezési többletköltségre vonatkozó elutasító álláspontjával sem. Valóban életszerűtlen és indokolatlan lenne az alperestől számlát követelni akkor, amikor minden ingóságától, lakhatásától megfosztva két gyerekével egyik napról a másikra került az utcára. Az 52.000 Ft-os étkezési többletköltség igény 65 napra két főre 400 Ft-tal számolt ebédköltséggel, összességében sem tekinthető eltúlzottnak.

A másodfokú bíróság tehát kiindulva abból a tényből, hogy mindezen költségek a felperes jogellenes magatartásának következményeként merültek fel és kerültek az alperes részéről kiegyenlítésre, ráadásul egy részük már a felperesi birtoklás alatt keletkezett - a telefondíj kivételével -, megalapozott volt, s ezért a felperest összesen 87.634 Ft többletköltség megfizetésére kötelezte kártérítés jogcímén.

Az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott arra, hogy a P.21.170/2002/78. számú közbenső ítéletével - a másodfokú bíróság 1.Pf.25.769/2004/19. számú közbenső ítéletével megerősítve - megállapította, hogy az alperesnek az **alperesi** ingatlanból a

felperes által elszállított alperesi ingóságokkal összefüggésben előterjesztett kártérítési igénye jogalappal bír.

Rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a felperes jogalap nélkül került az alperesi tulajdont képező ingóságok birtokába, ezért köteles volt ezeket az ingóságokat a tulajdonosnak kiadni a felelős őrzés szabályai szerint.

Tény, hogy az ingóságok elszállításakor, amely egyébként az alperes előzetes értesítése, tudta, beleegyezése nélkül történt, jegyzőkönyv, listajegyzék nem készült. Jegyzőkönyv azon ingóságokról került felvételre, melyet a visszaszállítást követően az alperes a felperestől átvett.

Az elsőfokú bíróság érvelése szerint, mivel a felperes a felelős őrzés szabályait nem tartotta be, jogellenesen járt el, így ezen jogellenes magatartásával összefüggésben alperest ért kárt köteles megfizetni.

Az ingóságok értékét az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján állapította meg valamennyi alperes által felsorolt ingó után.

A megállapított ingó értéket a szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság elfogadta azzal, hogy ezek nettó értéket képviselnek a szakértő szerint, melynek beszerzése a vonatkozó szabályok szerint már csak bruttó, azaz Áfával növelt értéken történhet. Így a felperes 1.187.500 Ft-os kártérítési igénye ingóságainak elvesztése miatt megalapozott volt.

A felperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság helyt adott az alperes igényének, mert indoklása szerint az ingóságok elszállításánál az alperes jelen volt, mindazon ingóságokat elszállíthatta, amelyekre szüksége volt, illetve személyesen el tudott vinni. Kifejtette azon álláspontját, hogy a leltár felvételére az ingóságok elszállításakor lehetősége lett volna az alperesnek is, amennyiben erre igényt tartott volna. Egyébként is véleménye szerint az alperesnek kellett volna azt bizonyítania, hogy az általa felsorolt ingóságok hozzá kerültek és nem kerültek vissza az alpereshez.

Az elsőfokú bíróság jogerős közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes ingóságokkal kapcsolatos kártérítési igénye jogalapjában megalapozott. ezt utóbb tehát a felperes nem vitathatja. Kártérítési felelőssége éppen az alperes kiköltöztetésével kapcsolatos jogellenes felperesi magatartáson alapul, amelyből következik az is, hogy az ingóságok meglétével, visszaszállításával kapcsolatos bizonyítási kötelezettség a felperest terheli és nem az alperest. Helyesen mutatott rá arra az elsőfokú bíróság, hogy az alperes tudta, beleegyezése, hozzájárulása nélkül történt kiköltöztetés, az ingóságok elszállítása során a felperesnek kellett volna gondoskodnia valamennyi ingóság bizonyított és bizonyítható átvételéről, elszállításáról és visszaszállításáról. Mivel ez nem történt meg, így ennek terhét az alperes nem viselheti.

A másodfokú bíróság a szakvéleményen alapuló kártérítés összegét is megalapozottnak találta az elsőfokú bírósággal egyezően, így az elsőfokú bíróság ítéletét az ingóságok miatti kártérítés tekintetében megalapozottnak, helyesnek találta. Ezért azt ezen alperesi viszontkereset tekintetében is helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében utalt arra, hogy a Heves Megyei Bíróság Pf.25.769/2004/9. számú közbenső ítéletében megállapította, az **alperesi** ingatlannak felperes részéről 2002. július hó 10. napján történt birtokbavételével összefüggésben előterjesztett alperesi kártérítési igény jogalappal bír. A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság kifejtette, a felperes jogellenes magatartása eredményeképpen jutott olyan helyzetbe, hogy az egyébként valóban lakott állapotban, lakott értékben megvásárolt ingatlan üres, beköltözhető állapotúvá, s ezzel lényegesen magasabb értéket képviselő ingatlanná vált.

A lakott, és a beköltözhető forgalmi értékre alapított kártérítési igény tehát megalapozott. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján megállapította a perbeli ingatlan jelenlegi beköltözhető és lakott forgalmi értékét.

Ítéletében kifejtette, hogy megállapítása szerint a felek ráutaló magatartása következtében a lakásbérleti szerződés megszüntetésének megfelelő tényleges állapot létrejött, így a felperes és az alperes közötti kvázi lakásbérleti szerződés a Lakástörvény 23. § (1) bekezdés a./ pontja alapján megszűnt. Ezen meggyőződését alátámasztó felperesi és alperesi magatartást részletesen ítéletében kifejtette, kihangsúlyozva, hogy az alperesnek már a lakásbérleti joga nem áll fenn, így semmilyen érvényes jogcímmel a perbeli ingatlan birtoklására és használatára nem jogosult.

A Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdésének rendelkezéséből arra a következtetésre jutott, hogy az alperesnek a felperes jogellenes magatartása következtében nem vagyoni kára keletkezett, s így a felperes nem vagyoni kártérítésre köteles, az alperes részére nem vagyoni kárpótlást köteles nyújtani. A nem vagyoni kártérítés összegszerűségének meghatározásakor pedig a bíróság mérlegelte, illetve figyelembe vette azt a tényt, hogy a perbeli ingatlan beköltözető és lakott forgalmi értékének a különbözete a szakértői vélemény szerint 11.818.000 Ft.

Kifejtette, hogy megítélése szerint az alperes sem gyakorolta teljes egészében jóhiszeműen és rendeltetésszerűen jogait amíg az ingatlan birtokában volt, hiszen ismerte és tudatában volt annak a következményével, ha a tulajdonos részére nem fizet bért.

A rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy nem vagyoni kárpótlásként az alperes részére a felperes az ingatlan jelenlegi beköltözhető és lakott forgalmi érték különbözetének a 75%-át, azaz 8.863.500 Ft-ot köteles megfizetni. Álláspontja szerint ez nem kármegosztás, hanem a figyelembe vehető releváns körülmények bíróság általi mérlegelésének, értékelésének az eredménye.

Az elsőfokú bíróság marasztaló rendelkezését mindkét fél támadta fellebbezésében. A felperes mindenekelőtt ezen ítéleti döntés mellőzését, az alperes kártérítési igényének teljes elutasítását kérte. Először is hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett akkor, amikor a másodfokú bíróság döntésében rögzítettekkel szemben a bérleti jogviszony fennállása, illetve fenn nem állása tekintetében döntést hozott. Érvelése szerint sem a felperes, sem az alperes részéről olyan kereseti kérelem nem volt előterjesztve, hogy a bíróság állapítsa meg az ingatlanon fennálló alperesi bérleti jogviszony megszűnését. Ugyanakkor vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy bérleti jogviszony közöttük a felek akaratából mintegy ráutaló magatartással szűnt volna meg. Hivatkozása szerint az alperes soha nem nyilatkozott úgy, hogy bérleti jogviszonyáról lemondott volna, mindössze olyan nyilatkozatot tett, hogy az ingatlanba nem kíván visszaköltözni annak ellenére, hogy ennek jogi lehetősége biztosított volt a számára.

A maga részéről sem zárkózott el attól, hogy a felújítási munkák befejeztével az alperes részére biztosítja az ingatlanba történő visszaköltözés lehetőségét.

Véleménye szerint még az sem bizonyítja a felperes bérleti jogviszonyt megszüntető szándékát, hogy az ingatlant időközben értékesítésre meghirdette.

Téves és megalapozatlan az elsőfokú bíróságnak a nem vagyoni kártérítésre alapított rendelkezése is, hiszen ennek egyik törvényi feltétele a személyiségi jogsérelem, amelyre vonatkozó igényt az alperes nem terjesztett elő. Logikátlan is az elsőfokú bíróság álláspontja, mert ha a felek közös akaratából szűnt volna meg a bérleti jogviszony, akkor jogellenesség egyik fél részéről sem állhatott fenn, ami viszont a kártérítést eleve kizárja.

Sérrelmezte a megállapított összeget is állítva, hogy ez egy lakástulajdon ellenértékének is megfelel. Véleménye szerint jogellenes, hogy az alperes kedvezőbb pozícióba kerüljön, mint amilyenbe a károkozó magatartást megelőzően volt. Álláspontja szerint legfeljebb olyan jellegű kártérítés illetné meg, amely a kiköltözéssel kapcsolatos, az ingóságok elhelyezésével, az átmeneti lakás és a perbeni lakás bérleti díja közötti különbözet során merül fel. Ilyen igényt azonban az alperes nem érvényesített, illetőleg azt az elsőfokú bíróság elutasította.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének olyképpeni megváltoztatását kérte, hogy a bíróság a marasztalási összeget emelje fel 11.818.000 Ft-ra. Hivatkozott arra, hogy nem vagyoni kártérítési igényt nem terjesztett elő, így

ilyen kár megállapítására a bíróság nem is jogosult. Vagyoni kártérítési igénye tulajdonjogán és nem bérlői, használói státuszán alapult, s mint ilyen a Ptk. 2. § (1) bekezdése szerinti törvényi védelem alatt áll.

Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróságnak nincs lehetősége a szakértői véleményt felülvizsgálni, illetőleg a szakértői véleményben megállapított értéket felülbírálni.

A fellebbezések részben voltak alaposak.

A másodfokú bíróság nyomatékosan hangsúlyozza, hogy a jogerős közbenső ítélet az alperes vagyoni igényét ítélte jogalapjában megalapozottnak a 2002. július 10-én történt felperesi birtokbavétellel összefüggésben.

Az alperes viszontkereseti igényét arra alapította mindvégig, hogy az ingatlan tulajdonjától árverés következtében esett el. Az árverés lakottan történt, a lakott forgalmi érték figyelembevételével. A felperes akkor, amikor az árverési vevőtől megvásárolta az ingatlant tudta, hogy az ingatlan lakott, abban az alperes, mint volt tulajdonos bérlőként tartózkodik, azaz az ingatlanra vonatkozóan használati joga van. A felperes tehát tisztában volt azzal, hogy használati, birtoklási joga korlátozott, s a vételárat is ennek megfelelően az árverési vételárral azonosan állapították meg. Akkor, amikor jogtalanul, önkényesen és erőszakkal kiköltöztette az alperest, lényegében beköltözhető ingatlanhoz jutott, amelynek a forgalmi értéke egyértelműen és felperes által is ismertén magasabb. A lakott és a forgalmi érték különbsége tehát az alperest, mint volt tulajdonost kártérítés jogcímén megilleti, mert az ingatlant nem birtokolhatja, nem tudja lakni, míg az erőszakos, jogellenes magatartása következtében a felperes beköltözhető forgalmi értékű ingatlanhoz jutott.

A másodfokú bíróság megítélése szerint alapvetően téves és jogszabállyal ellentétes az elsőfokú bíróságnak az alperesi kártérítési igény nem vagyoni kárként való értékelése.

A Pp. 3. § (2) bekezdése kötelezően írja elő a bíróság számára, hogy a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Az, hogy a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe nem jelenti, és nem eredményezheti azt, hogy a bíróság a fél által előterjesztett jogcím helyett más jogcímen döntsön a kereset alaposágáról vagy alaptalanságáról. A vagyoni kár és a nem vagyoni kár iránti igény nem azonos jogintézmény, mégha mindkettő vagyoni hátrány kiküszöbölésére irányul.

Az alperes viszontkeresetében mindvégig a Ptk. 339., illetve 361. § (1) bekezdése alapján kérte a felperest marasztalni a beköltözhető, illetőleg a lakott forgalmi érték különbségében. Igényének jogcíme nem változott, csupán annak összegszerűsége a szakértői vélemény ismeretében.

A másodfokú bíróság a már hivatkozott közbenső ítéletében részletesen kifejtette, hogy miért alapos az alperesnek a 2002. július 10-i költöztetéssel kapcsolatos kárigénye. Az ott kifejtett jogi álláspont az elsőfokú bíróságra kötelező, és a megismételt eljárásban is irányadó.

Az elsőfokú bíróságnak az alperes viszontkeresetének helyt adó döntése azért jogszabályellenes, mert olyan jogcímen állapította meg a felperes kártérítési felelősségét, melyre maga az igényt érvényesítő sem hivatkozott, másrészt mert ellentétes a másodfokú bíróság által kifejtettekkel.

Az utóbb büntető bíróság által is megerősített jogellenes magatartás következtében állt elő az a helyzet, hogy a felperes, aki lakottan és a lakottság értékcsökkentő hatását figyelembe véve vásárolta meg a perbeli ingatlant, az alperes erőszakos, jogellenes kiköltöztetésével egy beköltözhető, lényegesen magasabb forgalmi értéket képviselő ingatlanhoz jutott.

A Ptk. 339. §-ában meghatározott kártérítési felelősség három feltételhez kötött. A magatartás jogellenességéhez, a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggéshez, illetve a tényleges kárhoz.

A felperes jogellenes magatartását, és e magatartásnak az alperesnek okozott kárral való okozati kapcsolatát, összefüggését már a korábbi másodfokú határozat is kifejtette, megállapította.

Tény, hogy az alperes tulajdonjogát az ingatlan felett árverés útján veszítette el. Árverési értékesítéskor is a vételár kialakításával meghatározó tényező az ingatlan lakottsága, vagy üres, beköltözhető állapota. Ennek azért van az alperesi, azaz az adós oldaláról jelentősége, mert amennyiben üres ingatlan kerül árverezésre, úgy nyilvánvalóan magasabb az árverési vételár is, tehát jelentősebb vételárhoz jut hozzá a tulajdonos. A lakottan történő árveréskor a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történik a vételár megállapítása, ami viszont kétségtelenül korlátozást is eredményez az árverési vevő részére is, hiszen az ingatlant a birtoklás és használat jogának korlátozásával szerzi meg, de lényegesen kedvezőbb vételáron. Amennyiben ez nem így lenne, akkor ez azt eredményezné, hogy az árverési vevő a lakott ingatlan vételárának megfizetésével és a bentlakók cserelakás felajánlása nélküli kiköltöztetésével rövid időn belül beköltözhető ingatlanhoz jutna, ami egyúttal az adós, illetőleg a korábbi tulajdonos sérelmét is jelentené és jelenti adott esetben.

A felperes és az alperes viszonylatában ugyanis ez a helyzet állt elő akkor, amikor a felperes az alperessel és családjával lakottan, a lakott árverési vételárral egyező összegben, vásárolta meg az ingatlant. A felperes tudta, és számítani is kellett arra, hogy a tulajdonjogában korlátozva lesz, mert a birtoklás használati joga - az alperes és családja bennt lakása révén - korlátozott.

A másodfokú bíróság korábban rámutatott arra is, éppen a felperesi tulajdonszerzést követő, illetőleg a birtokbavételkor tanúsított felperesi magatartás teszi méltányolhatóvá és értékelhetővé azon alperesi nyilatkozatot és szándékot, hogy az ingatlanba nem kíván visszaköltözni akkor sem, amikor majd az ingatlan objektíve lakható lesz.

Az alperest tehát anélkül fosztották meg lakhatási jogától, s került ki az ingatlan birtokából, hogy élvezhette volna az ingatlan beköltözhetősége miatti vagyoni előnyt, illetve, hogy a lakott értéken vásárló új tulajdonos lakhatásáról gondoskodott volna. Mindez kézzelfoghatóvá, érthetővé és jogilag megalapozottá teszi az alperes vagyoni kárigényét. Az is igaz, azzal, hogy a lakott és a beköltözhető forgalmi ár különbözetében megtestesülő igénye kielégítést nyer, akkor valóban megszűnik az alperes lakhatási joga, mert az ingatlan beköltözhetővé, s ezáltal értékesebbé is válik.

Az elsőfokú bíróság bár indokolásában kifejtette, hogy a beköltözhető forgalmi érték 75%-ának megállapításával nem kármegosztást alkalmazott, csupán azt fejezte ki, hogy az általa kiemelt körülmények értékelése szerint nem volt indokolt a szakértő által megállapított a teljes különbözet kártérítés jogcímén való megítélése, ténylegesen kármegosztást alkalmazott, amelyre azonban ugyancsak nem volt jogi lehetőség.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének nincs helye. A fenti jogszabályi rendelkezéssel ellentétes volt tehát az elsőfokú bíróságnak a kár mérséklésére, kármegosztásra vonatkozó rendelkezése.

A korábban kifejtettek szerint a kártérítési felelősség két alappillére, feltétele már megállapítást nyert, a jogellenes magatartás és az okozati összefüggés az alperest ért kár és jogellenes magatartása között.

Vitatott volt és a fellebbezésben is támadás érte az elsőfokú bíróság által megállapított kártérítés összegét mindkét fél részéről. A felperes eltúlzottnak, míg az alperes viszont méltánytalanul alacsonynak találta a marasztalási összeget.

A kár összegének megállapításakor a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy az alperes vagyoni kárigényét a beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbözetére alapította arra hivatkozással, hogy olyan összegű kár érte, amely a lakott forgalmi értéken történő vásárlás miatt megállapítható.

A kirendelt igazságügyi szakértő 2006. februárjában elkészített szakvéleményében az akkori forgalmi értéket, a 2003. évi műszaki állapot figyelembevételével állapította

meg. Ennek megfelelően a lakott és a beköltözhető forgalmi érték közötti különbözetet 11.818.000 Ft-ban határozta meg, mely összegre az alperes viszontkeresetét felemelte.

A másodfokú bíróság szerint azonban az alperest csak olyan mértékű kártérítés illeti meg, amely tulajdonának elvesztésekor illetve volna meg, ha akkor a lakottság értékcsökkentő hatása nem lett volna figyelembe véve a vételár meghatározásakor. Tény, hogy az árverési vételár és a felperesi vételár azonos, hiszen az árverési vevő is 7.300.000 Ft-ért, míg a felperes is 7.300.000 Ft-ért vette meg az ingatlant, s mindketten az alperes és családja által lakottan.

Tény az is, hogy a felperes 2002. július 10-én fosztotta meg a birtoklás, illetőleg a lakáshasználatának jogától az alperest. Ez az az időpont tehát, amikor olyan helyzetet teremtett a felperes, hogy az előtte nem sokkal lakott forgalmi értéken megvásárolt ingatlan helyett, egy beköltözhető, lényegesen magasabb forgalmi értékű ingatlanhoz jutott. Az, hogy az ingatlan forgalmi értéke ekkor már magasabb, az nem szolgálhat a felperes előnyére, de természetesen az alperes sem juthat magasabb vagyoni előnyhöz, mint ami akkor illetve volna meg, amikor tulajdonjogát az árverés következtében elvesztette. Azaz a másodfokú bíróság szerint olyan mértékű kártérítés illeti meg az alperest, mint amilyen mértékben vagyoni hátrány érte akkor, amikor tulajdonjogát elvesztette.

A rendelkezésre álló szakértői vélemény, de az árverési jegyzőkönyv tanúsága szerint is az ingatlan árveréskori beköltözhető forgalmi értéke 14.600.000 Ft volt, melyhez képest a lakott és végül is az árverésen elért forgalmi érték 7.300.000 Ft volt. Ugyanez az érték volt irányadó a felperes tulajdonszerzésekor is. A lakott és a beköltözhető forgalmi érték különbsége tehát 7.300.000 Ft, ez tehát az az összeg, amely a másodfokú bíróság szerint a kifejtettek alapján az alperest vagyoni kárként megilleti.

A másodfokú bíróság tehát megváltoztatva az elsőfokú bíróság marasztaló rendelkezését a 2002. július 10-i kiköltözéssel kapcsolatosan felmerült és megállapítható alperesi vagyoni kárt 7.300.000 Ft-ban határozta meg.

A másodfokú bíróság a kamatfizetést az elsőfokú bíróságtól eltérően 2002. július 10. napjától állapította meg, mert a károkozás valamennyi előterjesztett kárigény vonatkozásában ekkor történt, a kártérítés ekkor vált esedékessé. (Ptk.360. § (1), (2) bek.)

Az elsőfokú bíróság az alperest megillető kártérítés mértékét a kármegállapítás időpontjában irányadó forgalmi érték alapján állapította meg, s így a felperes kamatfizetési kötelezettségét is egyébként a viszontkeresettel egyezően 2006. februárjától, azaz a szakértői vélemény időpontjától kezdődően határozta meg. A

másodfokú bíróság azonban a kár bekövetkezésének időpontjától határozta meg a kamatfizetés kezdő időpontját, míg mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint, a törvényhelyet időközben módosító jogszabályi rendelkezés figyelembevételével állapította meg.

A másodfokú bíróság tehát a felek fellebbezése eredményeképpen az elsőfokú bíróságnak az alperest terhelő lejárt bérleti díjban marasztaló, valamint a felperest az alperes kiköltöztetések az ingóságokban ért kárban marasztaló rendelkezését megalapozottnak, jogilag is helyesnek ítélte, ezért e részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság szerint az alperes kártérítési igénye a szolgáltatási díjak, illetőleg az étkezési többletköltség vonatkozásában 87.634 Ft erejéig alapos volt, s a 2002. július 10-i kiköltözéssel kapcsolatos kárigénye az elsőfokú bíróság által megállapított 8.863.500 Ft-tal szemben 7.300.000 Ft erejéig volt megalapozott. Mindösszesen az alperest a felperes által okozott kár miatt tehát 8.575.134 Ft illeti meg a megítélt viszontkereseti igények alapján.
($1.187.500 + 7.300.000 + 87.634 = 8.575.134$ Ft.)

Jogosan sérelmezte az alperes fellebbezésében azon elsőbírói megállapítást, mely szerint az alperes beszámítás iránti igényt nem terjesztett elő. Tény, hogy az iratokból megállapíthatóan az alperes a felperes használati díj iránti igényét 225.500 Ft-ban mindvégig elismerte, s az erre vonatkozó beszámítási igényét is előadta.

Önmagában az, hogy a megismételt eljárásban az utolsó tárgyaláson nem hivatkozott kifejezetten az általa elismert lejárt bérleti díj beszámítására, még nem jelenti azt, hogy korábbi beszámítási igényéről lemondott volna, vagy erre vonatkozó nyilatkozatát visszavonta volna.

Ezért a másodfokú bíróság az egyébként fellebbezésében ismételten kifejezésre juttatott beszámítási igénynek helyt adva a felperest terhelő marasztalási összegbe az alperes által fizetendő 378.065 Ft használati díjat beszámította.

Figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság az alperes által érvényesített viszontkeresetet kártérítési igényként bírálta el, s a kamatfizetési kötelezettséget a kár bekövetkezésének időpontjától kezdődően állapította meg egységesen, - valamint helyt adva az alperes beszámítási igényének is - a feleket megillető pénzköveteléseket egymásba beszámította, mellőzte az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezését, s helyette új rendelkezést hozott, marasztalva a felperest 8.197.069 Ft-ban, s annak 2002. július 10. napjától járó törvényes mértékű kamatában. ($8.575.134 - 378.065 = 8.197.069$ Ft.)

Az ezt meghaladó kereset és viszontkereset alaptalan volta miatt elutasítandó volt.

A másodfokú bíróság döntése következtében némileg változott a pernyertesség és pervesztesség aránya is. A perben a felperes illetékfeljegyzési jog, míg az alperes költségmentesség kedvezményében részesült. A felperes így a pervesztességének arányában köteles a felmerült eljárási illeték viselésére.

Mivel a felperest a másodfokú bíróság 8.197.069 Ft kár megtérítésére kötelezte, ezen összeg vonatkozásában tehát mindenképpen pervesztes, míg pervesztesnek tekinthető a használati díj iránti igényének elutasított 1.003.935 Ft-os összegében is. Így a felperes 9.701.004 Ft után köteles kereseti illetéket megfizetni. Mivel fellebbezése nem vezetett eredményre sem a használati díj felemelése, sem az alperesi viszontkereset teljes elutasítása tekintetében, így a sikertelen fellebbezés következtében további illeték viselésére köteles.

A másodfokú bíróság a kereseti illeték mértékét a fentiek szerint az Illetéktörvény 42. § (1) bekezdés a./ pontja figyelembevételével 552.100 Ft-ban, míg a fizetendő fellebbezési illeték összegét az Iny. tv. 46. § (1) bekezdésének figyelembevételével 574.700 Ft-ban állapította meg.

A másodfokú bíróság a kifejtettek szerint figyelembe véve a felek pernyertességét és pervesztességének arányát, a felperest mindösszesen 500.000 Ft mindkétfokú perköltség megfizetésére kötelezte, amely egyébként az alperest pernyertessége arányában megillető ügyvédi munkadíj összege. (Pp.81. § (1) bekezdés.)

Ugyanakkor a felperes köteles a Heves Megyei Bírósági Gazdasági Hivatalnak 65.030 Ft előlegezett szakértői költséget is megtéríteni egyezően az elsőfokú bíróság rendelkezésével.

Az alperes pervesztessége folytán felmerült fellebbezési illeték, valamint az alperest terhelő szakértői költség a 6/1986. IM. számú rendelet 14. §-a alapján az állam terhén marad.

E g e r, 2007. március 7.

Dr. Gulyás István s.k.	Dr. Illésné dr. László Judit s.k.	Kemenesné dr. Halász Mária s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül: