

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.178/2009/3.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szirmai Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Boros Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Boros Péter ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen hibás teljesítés iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 10.P.XI.21.525/2007 szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.634.953/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az 1997. augusztus 7. napján kelt adásvételi szerződéssel az I.-II.r. alperesek 3 520 000 forint vételárért eladták a perbeli ingatlant a felperesnek és házastársának, H. J.-nek. A vevők ekkor 300 000 forint foglalót fizettek ki, míg a fennmaradó vételárat 1997 novemberétől kezdődően havi részletekben voltak jogosultak törleszteni. 1997. szeptember 1-én birtokba vették az ingatlant, majd 1997 októberében a fűdémszerkezet szigetelése során észlelték, hogy a tetőgerenda rovarfertőzött és korhadt, javítása elengedhetetlen. A hibát - szavatossági igényként kijavítást, vagy értékcsökkenést kérve - jelezték az alpereseknek, akik a kijavítást vállalták ugyan, de annak módjában nem tudtak a felperessel megállapodni.

A felperes és H. J. három hónapon keresztül fizették a törlesztő részleteket, majd 1998. január 27-én írásban közölték az alperesekkel, hogy a hibás teljesítésből erdő jogvita rendezéséig a részleteket nem áll módjukban fizetni.

1998. április 8. napján az alperesek a felperes és házastársa fizetési késedelmére való hivatkozással elálltak a szerződéstől és ugyanezen a napon az ingatlant eladták N.-né S. E. részére. Az

elállást az új vevő 1998. április 10-én közölte a felperessel és felhívta őt és házastársát az ingatlan három napon belül történő elhagyására.

A község jegyzője az 1999. november 29-én kelt 707-4/1999. számú határozatával az alperesek felperessel és volt házastársával szemben előterjesztett birtokvédelmi kérelmét - amelyben az alperesek arra hivatkoztak, hogy az ingatlant nem tudják birtokba venni - elutasította, figyelemmel a felek közötti peres eljárásra és az ellenérdekű felek 1999. november 3-án tett azon nyilatkozatára, hogy az ingatlant addig birtokban tartják, amíg arról a bíróság nem hoz jogerős döntést.

1999. október 24-én az alperesek erőszakos módon behatoltak az ingatlanba, ezért a felperes feljelentése alapján indult büntetőeljárás során a Balassagyarmati Városi Bíróság az I.r. alperes bűnösségét magánlaksértés vétségében, míg a II.r. alperes bűnösségét bűnsegédként elkövetett magánlaksértés miatt állapította meg.

A felperes és H. J. azóta elváltak, H. J. a szavatossági igényből eredő követeléseit 1998. október 19-én a felperesre engedményezte. Az alperesek szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indítottak pert N.-né S. E.-vel szemben, amelynek eredményeként a 2004. július 24-én jogerőre emelkedett ítélet megállapította a szerződés színlelttség miatti semmisségét.

A Fővárosi Bíróság 2007. május 9-én jogerős 43.Pf.631.861/2005/6. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy a felek szerződése az alperesek elállása folytán megszűnt. Az elsőfokú bíróság a 2008. február 19-én jogerőre emelkedett részítéletében kötelezte a felperest arra, hogy az ingatlant tizenöt napon belül bocsássa az alperesek birtokába, míg volt házastársát a Budai Központi Kerületi Bíróság a 12.P.XI.23.274/2004. szám alatt lefolytatott eljárás során meghozott határozatával kötelezte erre.

A felperes keresetében kérte az alperesek kötelezését 600 000 forintnak, azaz a foglaló kétszeres összegének és 1997. augusztus 7-től járó kamatainak, valamint a 305 000 forint kifizetett vételárnak és 1997. december 31-től járó kamatainak, továbbá a perköltségeknek a megfizetésére.

Az I.-II.r. alperesek - el nem bírált - viszontkeresetükben a felperest 1997. szeptember 1-től, 2008. február 29-ig összesen 5 520 000 forint használati díj megfizetésére kérték kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen a felperes részére 305 000 forint és ennek 1997. december 31-től járó kamatai megfizetésére, ezt meghaladóan a

keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 5 520 000 forint, valamint 200 000 forint perköltség megfizetésére azzal, hogy a 451 000 forint illetéket az állam viseli. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a Fővárosi Bíróság jogerős közbenső ítéletének megfelelően az alperesek kötelesek az átvett 305 000 forint vételárrészlet visszafizetésére, míg a foglalóra, illetve annak kétszeres összegére a felperes azért nem tarthat igényt, mert a szerződés az ő és volt házastársa hibájából hiúsult meg. A felperes - a bíróság ezirányú felhívása ellenére - az alperesek használati díj iránti viszontkeresetére érdemben nem nyilatkozott, ezért a felhívás értelmében úgy kellett tekinteni, hogy annak sem jogalapját, sem összecszerűségét nem vitatja, így - figyelemmel arra is, hogy a felperes a korábban már beszámítási kifogásként előterjesztett ugyanezen igényt sem vitatta - az elsőfokú bíróság a felperest a viszontkeresetnek megfelelően marasztalta.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a fellebbezett rendelkezést megváltoztatta és a felperes marasztalását a használati díj tekintetében 500 000 forintra, a perköltség vonatkozásában 20 000 forintra leszállította, az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott kamatfizetés kezdő időpontja és mértéke érintetlenül hagyása mellett.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a foglaló és a felperes által kifizetett vételárrész jogi sorsa tekintetében helytálló döntést hozott. A használati díj fizetési kötelezettség körében azonban figyelmen kívül hagyta a jogerős közbenső ítélet azon megállapítását, hogy a felperes és volt házastársa 1999 októberében az ingatlanból életvitelszerűen, majd novemberben jogi értelemben is kiköltöztek. Az alpereseknek kellett volna ezért bizonyítaniuk a megismételt eljárás során azt, hogy a felperes ettől eltérően az ingatlant még évekig használta. Erre nem került sor és önmagában nem jár használati díj fizetési kötelezettséggel az, ha tényleges bennlakás és használat nélkül a felperes az ingatlan kulcsait magánál tartotta, illetve azokat nem adta át az alpereseknek. A használati díj fizetési kötelezettség ezért csak a birtokba lépéstől 1999 októberéig terjedő huszonöt hónapra állt fenn. A használati díj összecszerűségére a felek szakértői bizonyítást nem kértek, arra a felperes - ezirányú felhívás ellenére - nyilatkozatot nem tett, az elsőfokú bíróság pedig a polgármesteri hivatal közlése alapján mérlegeléssel állapította meg annak összegét. A másodfokú bíróság ezért - szintén mérlegeléssel - egységesen havi 20 000 forintban látta indokoltnak a felperes által fizetendő használati ellenértéket. Az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása következtében a pernyertesség, pervesztesség arányának megfelelően határozta meg a felperes perköltség fizetési kötelezettségét.

A jogerős ítélettel szemben a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontja szerint a jegyző határozatából és az ellenük magánlaksértés miatt folyt büntetőeljárás során meghozott végzésből megállapíthatóan az ingatlanból 1999-ben a felperes és volt házastársa nem költöztek ki és azt nem is bocsátották a rendelkezésükre. A másodfokú bíróság ezért a Pp. 206. §-ában foglaltak megsértésével, az okiratok mellőzésével, kirívóan okszerűtlenül állapította meg, hogy az alperesek nem bizonyították a felperes még évekig fennállt használatát. Az indokolás azon megállapítása, amely szerint „önmagában nem jár használati díj fizetési kötelezettséggel, ha tényleges bennlakás és használat nélkül a felperes az ingatlan kulcsait magánál tartotta, azt nem adta át az alpereseknek” teljesen téves.

A felülvizsgálati kérelem nem magalapozott.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelemben vitatta a jogerős ítélet által a felperes használati díj fizetési kötelezettsége körében megállapított tényállást. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

A jegyző 1999. november 29-én hozott - a felperes és volt házastársa 1999. november 3-án tett nyilatkozata alapján - döntést a birtokvédelmi ügyben, míg a büntetőeljárás során a bíróság egy 1999. október 24-én történt magánlaksértés ügyében járt el. A jogerős ítélet, illetve a jogerős közbenső ítélet megállapítása szerint a felperes és volt házastársa ezt követően 1999 novemberében költöztek ki - jogi értelemben is - a lakásból. Az alperesek által hivatkozott bizonyítékok tehát valóban nem voltak alkalmasak annak bizonyítására, hogy ettől az időponttól kezdődően is el voltak zárva a birtoklástól és a felperes az ingatlant még évekig használta és ezáltal fennáll használati díj fizetési kötelezettsége.

Az 1999-ben történtek vonatkozásában figyelemmel kellett lenni arra is, hogy éppen az alperesek magatartására visszavezethetően ebben az időszakban a felperes nem tudhatta, ki az ingatlan jogszerű tulajdonosa, kinek kell azt átadnia. Az alperesek ugyanis 1998. április 8-án - színlelt szerződéssel - eladták az ingatlant N.-né S. E.-nek és ezen szerződés érvénytelenségének jogerős megállapítására csak 2004 júliusában került sor. Nem került bizonyításra az, hogy ettől az időponttól kezdődően ki és milyen módon birtokolta az ingatlant, az alperesek tettek-e kísérletet a

birtokba lépésre és a felperest - ettől való elzárkózódása folytán - valóban terheli használati díj fizetési kötelezettség, vagy az ingatlan birtoklásával már felhagyott, így az alperesek birtokba lépésének nem volt akadálya. A felperes sohasem volt egyedüli birtokos, ezért tekintetbe kellett venni a házastársa ügyében született jogerős határozatot és annak indokait is.

Tény, hogy általában a birtoklásból való kizárás, az ingatlan lezárása, a kulcsok átadásának megtagadása - tényleges birtoklás és használat nélkül is - birtokban tartást jelent, amely adott esetben használati díj fizetési kötelezettség megállapításához vezethet. A kifejtett körülmények és az ingatlan birtokviszonyainak tisztázatlansága, illetve azon megállapítás, amely szerint a felperes a birtoklással lényegében felhagyott, a használati díj fizetési kötelezettséget kérdésessé tette.

Mindezek alapján nem volt megállapítható, hogy a jogerős ítéletben rögzített tényállás iratellenes, illetve okszerűtlen következtetést tartalmaz, ezért a mérlegelés nem áll ellentétben a Pp. 206.§-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. Ennek következtében nem volt lehetőség az alperesek által hivatkozottak alapján a bizonyítékok felülmérlegelésére és a felperes használati díj fizetési kötelezettségének további időszakra történő megállapítására. A Legfelsőbb Bíróság ezért - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II.r. alperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, így a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

, 2009. december 1.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.