

A Fővárosi Ítéltábla a Bízik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bízik Zsófia) pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a felszámoló által képviselt: I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és a dr. Sommer János (II.rendű alperes címe) jogtanácsos által képviselt II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen kártérítés és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Bíróság (2012. január 1-jétől Fővárosi Törvényszék) 2011. május 31. napján kelt 63.P.21.291/2007/66. számú ítélete ellen a felperes által 69. sorszám alatt, míg a II. rendű alperes által 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, a II. rendű alperessel szemben a keresetet teljes egészében elutasítja, a II. rendű alperes állam javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezését mellőzi, egyebekben helybenhagyja.

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 40.000 (azaz negyvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 (azaz kilencszázezer) Ft és a II. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 65.000 (azaz hatvanötezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság - ítéletében az I-II.r. alperest egyetemlegesen kötelezte a felperes javára 1.083.870.-Ft megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperes valamennyi kereseti kérelmét, és az I.r. alperes viszontkeresetét elutasította. S a pervesztesség-pernyertesség arányában rendelkezett a perköltség viselése, valamint a felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek közötti jogvita lényege az, hogy a felperes bérlője volt a ... szám alatti 21 nm alapterületű 1 szobás szükséglakás komfortfokozatú lakásnak. Az önkormányzat, mint tulajdonos az ingatlant pályázat útján értékesíteni kívánta, a pályázat nyertese az I.r. alperes lett, és a vele kötött előszerződésben, majd a végleges adásvételi szerződésben a felépítmény lebontására és új épület építésére kötött szerződést.

A felperes, az I. és II.r. alperes között a felperes bérleti jogviszonyának megszüntetésével kapcsolatban háromoldalú szerződés (megállapodás) jött létre a felek között, 2004. június 11. napján.

Ebben a megállapodásban a felperes és a II.r. alperes abban állapodott meg, hogy a lakásbérleti jogviszonyt nem cserelakás biztosításával, hanem térítés ellenében szüntetik meg akként, hogy a II.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a lakás forgalmi értékét alapul véve megfizet a felperes részére 7.560.000.-Ft-ot, a felperes által megjelölt bankszámlára átutalással, és a megfizetést az I.r. alperes útján eszközli. A felperes pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy a megállapodás hatálybalépését követő 45 napon belül a bérleményt a leltár szerint a hozzá tartozó berendezésekkel és felszerelésekkel együtt, a saját és a vele együtt lakó személyek ingóságaitól kiürítve átadja a II.r. alperesnek.

A felek rögzítették azt is, hogy e megállapodást az I.r. alperes és a felperes között jelen szerződés I. számú mellékletét képező kiegészítő megállapodásban vállalt felújítási kötelezettségre tekintettel kötötték.

Az I.sz. melléklet szerint pedig az I.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felperes által kiválasztott 33 nm alapterületű, galériás lakás komplett, korszerű felújítási munkálatait elvégzi a lakás átadásától számított 30 napon belül, s e mellékletben felsorolták azt is, hogy a felújítási munkák milyen munkálatokat foglalnak magukban, és rögzítésre került, hogy a lakásfelújítás értéke: max. 1.200.000.-Ft-ig terhelte az I.r. alperest. Ezen felül az I.r. alperes további kötelezettséget vállalt arra, hogy saját költségén félévi internetes előfizetéssel bevezettet egy telefon fővonalat, lehetőség szerint a kábeltévét, a felperes ingóságait átköltözteti, a volt bérlakásból pedig leszereli a rácsokat, bojlert, mosdót és egyéb szanitereket, amelyekkel a felperes „jogosult” rendelkezni.

Mindezen megállapodásukat a felek 2004. június 14-én 1394/2004. számú közjegyzői okiratba foglalták.

A II.r. alperes - az I.r. alperes útján - 2004. július 19-én a megállapodás szerint dr. H. H. ügyvéd letéti számlájára átutalt 3.250.000.-Ft-ot, majd 2004. augusztus 18-án további 3.250.000.-Ft-ot, és 2005. március 23-án ugyancsak átutalt 1.060.000.-Ft-ot. Ez utóbbi összeget azonban a letéteményes dr. .H.H. ügyvéd - figyelemmel arra, hogy közte és a felperes közötti megbízási jogviszony megszűnt - visszautalta a befizetőnek.

Az I.r. alperes a felperessel kötött megállapodás alapján - a felperes által kiválasztott - eredetileg a ... szám alatti ingatlanra vállalta a megállapodás szerinti felújítási munkák elvégzését, a felperes ugyanis 2004. június 2-án előszerződést kötött e lakás bérlőjével. Az előszerződés alapján azonban az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, mivel a bérlő a bérleményt nem tudta megvásárolni a bérbeadótól. Ezért a felperes másik lakás vásárlása mellett döntött, és megvásárolta 2004. augusztus 2-án a ... szám alatti 24 nm-es - ugyancsak felújításra szoruló - társasházi öröklakást.

2004. szeptember 16-án kelt levelében az I.r. alperes jogi képviselője felszólította a felperest, hogy költözzön ki a korábbi bérleményéből, s a megállapodásban foglaltakat teljesítse, a felperes azonban ezen felhívásnak nem tett eleget.

Az nem volt vitás - a felperes maga is előadta -, hogy 2005. februárjában a Sz. u. számú ingatlan valamennyi bérlője - a felperes kivételével - kiköltözött a lakásából.

Ezt követően alakult ki vita a felek között a felperesnek a lakásból való kiköltözése, és a felújítási munkák I.r. alperes általi elvégzésével kapcsolatban.

A felperest a Fővárosi Közigazgatási Hivatal - 2005. augusztus 18-án - határozattal kötelezte az ingatlanból való kiköltözésre, amelynek a felperes ugyancsak nem tett eleget. A másodfokú közigazgatási hatóság az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes a közigazgatási hatóság határozatát keresettel támadta, és a Fővárosi Bíróság 5.K.31.785/2006/14. számú ítéletével hatályon kívül helyezte a Közép-magyarországi Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztályának határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően. A hatályon kívül helyezés indoka pedig az volt, hogy a közigazgatási hatóságok a rájuk vonatkozó abszolút kizárási ok ellenére hoztak határozatot. Ugyanakkor új eljárást a Fővárosi Bíróság nem rendelt el, mivel időközben lebontásra került az ingatlan, és ezáltal a kötelezés okafogyottá vált.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2005. június 29-én szóbeli megállapodás jött létre, amelyben a felperes vállalta, hogy 3 napon belül az ingatlanból kiköltözik, az I.r. alperes pedig a felújítás helyett pénzbeli térítést fizet a számára. Ezt a megállapodást írásba is foglalták a felek, de a megállapodás-tervezetet az I.r. alperes nem írta alá, mivel ebben a felperes 20.000.000.-Ft fejében vállalta az ingatlanból való kiköltözést.

Az I.r. alperes ezek után 2005. július 1-én megkezdte a felperes által megvásárolt A.utcai lakás felújítását, a felperes állítása szerint a tervektől eltérően, ami miatt a felperes 2005. július 3-án az I.r. alperes megbízása alapján ott dolgozó kivitelezőt a lakásból kizárta, a kulcsokat visszavette. Az I.r. alperes által eddig az ideig elvégzett munkálatainak az értéke a perben kirendelt szakértő szakvéleménye alapján: 116.136.-Ft-ot tett ki.

Időközben a felperessel szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett a II.r. alperes. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a felek által közokiratba foglalt megállapodást, illetve a dr. Parti Tamás közjegyző 1962/2005. számú okiratát végrehajtási záradékkal látta el, amelynek alapján a végrehajtási eljárás megindult a felperessel szemben, s ennek eredményeként a felperest - karhatalom igénybe vétele mellett - 2006. március 30-án a lakásából kilakoltatták, és ingóságait leltár felvétele mellett a II.r. alperes ingatlankezelőjének raktárába helyezték el. A felperes végrehajtás megszüntetése iránti pert kezdeményezett. E perben a felperes keresete jogerősen elutasításra került.

A felperes, a kilakoltatása után különböző ismerőseinél lakott. Az ingóságai hollétéről tudomása volt, azonban azokat a mai napig nem szállította el.

Ilyen előzmények után terjesztett elő a felperes többirányú kereseti kérelmet, mely kereseti kérelmeit a per során több ízben módosította, pontosította.

Végleges kereseti kérelmét a 63. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben írt pontosításokkal tartotta fenn:

Kereseti kérelmeiben a felperes, mindenképp előtérítve a bérlakásért fizetett térítési díjból még ki nem fizetett 1.060.000.-Ft megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest. E kereseti kérelemről az elsőfokú bíróság a PKKB 5.P.86.648/2006/17. számú részítéletével döntött, és kötelezte az I.r. alperest a még ki nem fizetett 1.060.000.-Ft és ennek kamatai megfizetésére. Az I.r. alperes 2007. április 10-én a részítéletben foglalt fizetési kötelezettségének eleget is tett.

További kereseti kérelmeiben a felperes elsődlegesen az I-II.r. alperest egyetemlegesen kérte kötelezni:

1.) Hibás teljesítés miatt 7.209.550.-Ft megfizetésére, amennyiben a hibás teljesítés miatti igénye elévült, úgy a lakás felújításáról készült tervdokumentáció szerinti lakás felújítási munkák költségeinek a szakértői véleményben megállapított összegének megfizetésére kérte alpereseket egyetemlegesen kötelezni, elsődlegesen 2010. évi árszinten 1.832.000.-Ft, másodlagosan 2004. évi árszinten 1.501.188.-Ft szerződésszeggéssel okozott kár jogcímén.

2.) További kártérítési igénye:

- ezen belül: nem vagyoni kártérítési igénye: 7.000.000.-Ft megfizetésére irányult;

- elmaradt haszonként 2.500.000.-Ft megfizetését kérte (havi 100.000.-Ft/hó alapulvétele), s 2006. januárjától pedig 150.000.-Ft/hó elmaradt haszon megfizetését kérte;

- vagyoni kárként - mindösszesen - a 63. tárgyalási jegyzőkönyvben tett pontosítással: 3.063.381.-Ft kár megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. E kártérítési igényében részben a volt bérlményéből kiürített ingóságai miatti kárát kérte, részben pedig a kilakoltatása miatti, különböző személyeknél történő, otthagásával kapcsolatban felmerült rezsiköltségek, és ezen személyek részére

vásárolt ajándékok megtérítését kérte, továbbá a kilakoltatását követően részben az ingóságai pótlásaként általa megvásárolt háztartási cikkek, berendezések, eszközök, saját ruházata, internethasználat, telefonhasználat, a tulajdonát képező ingatlanl kapcsolatokban felmerült - de általa ki nem fizetett - közös költség és egyéb, az általa megbízott ügyvédi költségek megfizetését kérte. Az ingóságokkal kapcsolatban még ezen a tárgyaláson keresetét annyiban módosította, hogy az ingóságok javítási, tisztítási költségét kérte. (63. tjkv. 3. old. alulról 4. bekezdés). A felperes saját nyilatkozata szerint a szívésségi lakáshasználatot biztosító személyek részére mind ez ideig nem fizetett semmit, és az ügyvédi költségeket sem fizette még ki.

- Hitel kiváltásával kapcsolatos kereseti kérelmében a felperes a lakás felújításával kapcsolatban felvett hitel, és annak kiváltásával, áthidalásával kapcsolatban felmerült költségei megtérítésére kérte kötelezni az alpereseket, mindösszesen : 2.597.867.-Ft összegben (64. sorsz. tjkv. 1. old.).

A fenti kereseti kérelmeiben megjelölt marasztalási összegeknek a megfizetésére másodlagosan az I.r. alperest, harmadlagosan a II.r. alperest kérte kötelezni.

Az I.r. alperes a perben vitatta a felperes kereseti kérelmét, annak elutasítását kérte. Kifejtett álláspontja az volt, hogy a felek között a megállapodás I. számú mellékletében írt, felújítási kötelezettségvállalása a felperes érdekkörére visszavezethető okból megghiúsult. A felperessel kötött megállapodásban ugyanis az alperes a felperes által előszerződéssel igazolt, s megvásárolni kívánt ... utcai lakás felújítását vállalta. Mivel erre a lakásra a felperes az adásvételi szerződést nem kötötte meg, ezáltal a felújítási kötelezettségvállalásának teljesítése megghiúsult. Az A. utcai lakás felújítására kötelezettséget nem vállalt. Ennek ellenére - az ügy békés rendezése érdekében - e lakás felújítási munkálatait is megkezdte, de a felperes a további munkák végzését leállította, kulcsokat visszavette, így felújítási kötelezettségének nem is tudott már csak ezen oknál fogva sem eleget tenni. Felajánlotta azt is a felperesnek, hogy a megállapodás szerinti 1.200.000.-Ft összeg kifizetése ellenében a felperes maga végeztesse el a felújítási munkákat, azonban a felperes ezt nem fogadta el. A felperes által elkészített tervek szerinti kivitelezéshez pedig részben a társasház hozzájárulására volt szükséges (lichthof beépítése), részben pedig építési engedély-köteles munkák voltak. Építési engedélyt pedig a felperes nem szerzett be.

A II.r. alperes a kereset vele szembeni teljes elutasítását kérte. A II.r. alperes arra hivatkozott, hogy a szerződéses kötelezettsége a térítési díj megfizetése volt, amelyet teljesített, és ezt a CIB Bank - átutalásról szóló - bizonylatával igazolta. Ezt meghaladó kötelezettsége nem volt. A háromoldalú megállapodásban az I.r. alperes kizárólag a térítési díj megfizetése körében volt megbízottja, ezt meghaladóan a megállapodás I. számú mellékletében írt felújítási munkák elvégzésére kötelezettséget nem vállalt, és ebben a körben az I.r. alperes nem a II.r. alperes megbízottjaként járt el, így egyetemleges felelőssége sem állhat fenn.

A felperesnek pedig az ellene folyamatban volt végrehajtás jogellenességével kapcsolatban kifejtett álláspontja ebben a perben nem vizsgálható, mivel a végrehajtás körében a felperes kereseti kérelméről a bíróság már jogerősen döntött.

1.) Az elsőfokú bíróság a felperesnek a hibás teljesítésre alapított igényével összefüggésben megállapította, hogy a felperes a hibás teljesítés iránti igényével elkésett, ezért azt érdemben nem vizsgálta.

2.) A lakásfelújítással kapcsolatos kárigénnyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy ugyan a felperes kizárta az alperes érdekében eljáró kivitelezőket, ezt követően azonban a szerződéstől nem állt el, hanem a felújítási munkák elvégzését továbbra is kérte. Az I.r. alperes azonban - arra hivatkozással, hogy a felperes kizárta a lakásból, és megtiltotta a további munkavégzést - a felújítási munkák elvégzését megtagadta. Az elsőfokú bíróság álláspontja ezzel kapcsolatban az volt, hogy az I.r. alperes jogos ok nélkül tagadta meg a munkák elvégzését, és nem teljesítette a megállapodásban foglaltak szerint vállalt felújítási munkák elvégzésére vonatkozó kötelezettségét.

Ugyanakkor a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes szerződésszegésével kapcsolatban kára keletkezett. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy amennyiben az I.r. alperes a szerződésben foglaltaknak eleget tesz, úgy a felperes 1.200.000.-Ft-tal gazdagodott volna. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság - figyelembe véve a szakértő által megállapított, s az I.r. alperes által elvégzett 116.136.-Ft értékű munkát - azt állapította meg, hogy az I.r. alperes szerződésszegő magatartásával a felperesnek 1.083.864.-Ft elmaradt haszna keletkezett. Ennek megfizetésére kötelezte egyetemlegesen az alpereseket. E körben nem fogadta el a felperes által érvényesített, a tervdokumentáció szerinti felújítási munkák költségének a megfizetésére irányuló kereseti kérelmét, figyelemmel arra, hogy a megállapodás szerint az I.r. alperes maximum 1.200.000.-Ft erejéig vállalt kötelezettséget.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmeit nem látta megalapozottnak:

Nem vagyoni kártérítés alapjául a felperes személyiségi jogai megsértésére, egészségsromlására, a munkához, magántulajdonhoz való jogának megsértésére, jó hírnevének és a magánlakáshoz való jogának a sérelmére, továbbá a hátrányos megkülönböztetésére hivatkozott. A bíróság e körben utalt arra, hogy a felperes a Sz. utcai lakásnak nem volt tulajdonosa, a lakásból való kiköltözése szerződésben foglalt kötelezettsége volt. Kétségtelenül, a Sz. utcában történő ottlakása során a felperes emberi méltósághoz fűződő joga a lakhatási körülményeire tekintettel sérült, azt azonban nem bizonyította a felperes, hogy e személyiségi joga sérülése és az I.r. alperes magatartása között okozati összefüggés áll fenn. Ezen túlmenően

a felperesnek nemcsak lehetősége, hanem kötelezettsége is volt az emberi méltóságát sértő körülmények közül távozni, azaz a bérleményét elhagyni.

Az elsőfokú bíróság a felperes elmaradt jövedelme miatt előterjesztett kárigényét sem találta megalapozottnak, az ítéletben részletezett indokok alapján, mivel a felperes az ott meghatározottak szerint ezen kárigényét nem bizonyította.

Ugyanígy a vagyoni kárigényét sem látta az elsőfokú bíróság bizonyítottnak, és igazottnak. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság a felperes ingóságaival kapcsolatban előterjesztett kárigénnyel kapcsolatban utalt rá, hogy a II.r. alperes a Vht. szabályai szerint járt el. A felperesnek tudomása volt arról, hogy az ingóságait hol tárolják, ennek ellenére semmit nem tett annak érdekében, hogy ingóságait elszállítsa, saját nyilatkozata szerint: „erre sem ideje, sem energiája nem volt”. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes nem úgy járt el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A II.r. alperes jogellenes magatartása pedig nem volt megállapítható mert a Vht-ben meghatározottak szerint járt el.

A felperes a lakhatásával kapcsolatban felmerült költségeket - saját nyilatkozatai szerint - nem fizette ki, így kára sem keletkezhett. A kárként igényelt rezsiköltségekkel összefüggésben az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a felperesnek saját rezsiköltségét mindenképpen fizetnie kellett volna, akár a korábbi bérlakásában, akár a saját tulajdonú lakásában lakik, így a rezsiköltségek megfizetésére irányuló igénye jogalappal nem bír.

Gyógyszerköltségek, telefonköltségek: nem bizonyított, hogy az I.r. alperes magatartásával összefüggésben keletkezett költségek, így a kárigény e körben is alaptalan.

A postafiók bérlet címén előterjesztett kárigény ugyancsak jogalap nélküli volt, mert a felperes saját tulajdonú ingatlannal rendelkezett - még ha nem is lakott az ingatlanban - nem volt akadálya annak, hogy postai címként a tulajdonában álló lakás címét jelölje meg.

Ugyanígy a közös költség fizetési kötelezettség körében utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperest, mint lakástulajdonost terheli a közös költség fizetési kötelezettség akkor is, ha az ingatlant nem használja.

A lakás felújításával kapcsolatban felvett hitel igényével kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az 1.200.000.-Ft hitel felvétele ugyan az I.r. alperes szerződésszegő magatartásával áll okozati összefüggésben, de a hitel folyósítása folytán a felperes vagyonában értékcsökkenés nem következett be. A kölcsönnek a lakásfelújítására történő felhasználásával a felperes vagyonában értéknövekedés áll be, ezért azzal a felperes gazdagodott. Egyebekben pedig a javára megítélt felújítási költségből a hitelt törleszteni tudja, figyelemmel arra is, hogy az I.r. alperes kötelezettsége 1.200.000.-Ft erejéig állt fenn.

Az ingóságokban bekövetkezett kárigény ugyancsak alaptalan a 63. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben írt módosításokkal, mivel ennek összecszerűségét, és a pontos kárigényét a felperes nem is jelölte meg.

Mindezekre tekintettel utasította el az elsőfokú bíróság a felperesnek a marasztalást meghaladó kereseti kérelmeit.

A II.r. alperes egyetemleges fizetési kötelezettségét a marasztalási összeg tekintetében az elsőfokú bíróság megállapította. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság nem fogadta el a II. r. alperes érvelését, hogy kizárólag a térítési összeg megfizetése körében volt megbízottja az I.r. alperes. Ezzel összefüggésben kifejtett álláspontja az volt, hogy a II.r. alperes érvelésének elfogadása esetén a felperes és az I. r. alperes közötti megállapodást tartalmára figyelemmel ingyenes jogügyletnek, - azaz ajándékozásnak - kellene tekinteni. A felek közötti jogviszonyok természete azonban kizárta, hogy az I.r. alperest az ajándékozás szándéka vezette volna. Ezért álláspontja az volt, hogy a felújítási munkák körében is az I.r. alperes a II.r. alperes megbízottjaként járt el. E körben pedig a II.r. alperes nem bizonyította, hogy az I.r. alperes teljesítése körében - utasítási és felügyeleti feladatai ellátása során - úgy járt el, ahogy az az adott esetben általában elvárható. Ezért a Ptk. 350.§ alapján a II.r. alperes egyetemleges felelősségét az I.r. alperes által okozott kárért megállapította.

Az I.r. alperes a Ptk. 240.§-a alapján terjesztett elő viszontkereseti kérelmet, azonban ennek feltételei az elsőfokú bíróság megállapítása szerint nem álltak fenn, ezért azt elutasította.

A perköltségviselés körében pedig a pervesztesség-pernyertesség arányában rendelkezett

Az ítélet ellen mind a felperes, mind pedig a II.r. alperes fellebbezett.

A II.r. alperes fellebbezésében a kereset vele szembeni teljes elutasítását, az egyetemleges felelősség kimondásának mellőzését kérte. Ezzel összefüggésben változatlanul fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját.

Visszautalt arra, hogy, mint bérbeadónak - a bérleti jogviszony megszűntetésekor - cserelakás biztosítása, illetve térítési díj fizetési kötelezettsége volt a Ltv. szabályai szerint. Az I.r. alperes kizárólag ebben a körben járt el megbízottjaként, amelyet alátámaszt az I.r. alperessel kötött előszerződés is. A II.r. alperest, mint bérbeadót nem terhelte felújítási kötelezettség, s mint bérbeadó ilyen kötelezettséget nem is vállalhatott. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja, amikor arra az álláspontra jutott, hogy ha nem megbízottként járt el az I.r. alperes, akkor a felperes és az I.r. alperes közötti jogügyletet ajándékozásnak kellene tekinteni. Figyelmén kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy az I.r. alperesnek üzleti érdeke fűződött ahhoz, hogy az általa elvállalt beruházást minél előbb elvégezze, s hogy a felperes és az I.r. alperes

között ennek érdekében jött létre a felújítási munkák elvégzésére vonatkozó megállapodás.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozathozatalra történő utasítását kérte.

A felperes számos tekintetben sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéletét:

A fellebbezése első részében a felperes megismételte a peres eljárás során előadott azon álláspontját, hogy a felek között milyen szerződés jött létre, majd pedig azon állítását is megismételte, hogy az I.r. alperes 2005. július 29-én elismerve kötelezettségei nem teljesítését, és a felperesnek 20.000.000.-Ft-ot ajánlott fel, amennyiben 3 napon belül kiköltözik a Sz. u. 4. fszt. 6. sz. alatti lakásból. Megismételte azt is, hogy az I.r. alperes a „cserelakásban” az ő értesítése nélkül, a szerződésben foglaltaktól, és a tervtől eltérően alvállalkozókkal kezdte meg a munkát, amelyből az elvégzett munka alapján látható volt, hogy a munka hibás. Ezzel összefüggésben arra hivatkozott, hogy a szerződés mellékletében írt 1.200.000.-Ft felújítási költség csupán irányár volt, s mivel a szerződés nem tartalmazza azon kikötéseket, hogy a lakás a megvételkor rendeltetésszerű használatra alkalmas lesz, avagy, hogy a szerződésben felsorolt munkálatok és/vagy a szerződésben megjelölt összeg módosulni fog, ezért ilyen kikötés hiányában - álláspontja szerint - az I.r. alperesnek a szerződés szerinti és a rendeltetési célra használható lakást kellett volna felperes rendelkezésére bocsátani. A másik lakással kapcsolatban pedig az I.r. alperes nem bizonyította, hogy a szerződéskötés előtt a felperest tájékoztatta volna, hogy a szerződés módosításra szorul.

A fellebbezése további részében hivatkozott arra, hogy az I.r. alperessel szemben a hibás teljesítés ismeretében a szerződésszegéssel okozott kártérítési igénye mellett a jótállásról szóló jogszabály alapján is jogosult jótállási igényét érvényesíteni {181/2003. (XI.5.) Korm. sz. rendelet}. Erre tekintettel álláspontja az volt, hogy a felperes a Ptk. 306. § (1) bekezdés b), illetve a (3) bekezdése alapján a felperes jogosult a terveknek megfelelő felújítást alperesek költségére mással elvégeztetni. Vagyis maga is a hibás teljesítésre irányadó jogszabályra hivatkozik javítási költségigénye érvényesítése alapjául. Ezzel szemben fellebbezése 3. oldal 4. bekezdésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában azt állapította meg, hogy a felperes a felújítási költségigényét elsődlegesen szavatossági igényként érvényesítette. Álláspontja volt, hogy igényét nem szavatossági igényként kívánta érvényesíteni, hanem a lakásbérleti jogviszony megszüntetése érdekében kötött szerződés megszegése miatt, az azzal összefüggésben, és annak folyományaként keletkezett kárának a megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen hívta fel a felperes elsődleges kereseti kérelmeként a hibás teljesítésre vonatkozó, a Ptk. 305. § (3) bekezdését. Álláspontja szerint ez nem felel meg a 2009. január 13-i,

2009. október 20-i, illetve a 45. sorszámú beadványa 2-5. oldalain, illetve a 46. sorsz. beadványa 1-7. oldalain írtaknak. Az itt kifejtett álláspontja az, hogy a felperes a Ptk. 313. §, a Ptk. 310. §, illetve a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján kárának megtérítését kérte. Ugyanakkor, ugyanitt maga is a hibás teljesítés miatti jogszabályra hivatkozott akkor, amikor álláspontja szerint a Ptk. 306. § (1) bekezdés b), illetve a (3) bekezdése alapján - vagyis a hibás teljesítés miatt - jogosult a felújítást az l.r. alperes költségére mással elvégeztetni.

Fellebbezése további részében sérelmezte az elsőfokú bíróság azon ítéleti megállapítását, hogy a szavatossági igénye érvényesítésével elkészt. Álláspontja az, hogy a felperes az II. r. alpereshez írt leveleivel az elévülési időt megszakította. Itt hivatkozott arra, hogy a felperes a lakást 2005. július 3-a óta érintetlenül hagyta az esetleges bírósági, szakértői szemle érdekében, s a 2010. április 26-án kirendelt szakértői véleménnyel pedig igazolást nyert az l.r. alperes hibás teljesítése. Majd itt még részletezte azt, hogy mi tekintendő rendeltetésszerű használatra alkalmas átvételnek. A lakás pedig ezeknek a követelményeknek nem felelt meg.

Az elévüléssel kapcsolatban hivatkozott még arra is, hogy e körben az elsőfokú bíróság ítélete hiányos is volt, az elsőfokú bíróság nem indokolta meg kellően, hogy a felperes igénye miért, mely okból évült el. Álláspontja az, hogy az elsőfokú eljárás során a bizonyítás az elévülésre nem terjedt ki, így e körben az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan.

A fellebbezésében a továbbiakban sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem terjedt ki valamennyi kereseti kérelmére, így a 44. sorszámú beadvány. V. pontjában foglaltaknak, 45. sorszámú beadványa 1. oldal 1. pontjában írtakra, a 47. sorszámú beadványa 1. oldalának 2. pontjában és 9. oldalának 10. és 13. sorában 47. sorszámú beadványa 5. oldalán 5-15. sorát jelöli meg, a 2010. szeptember 28-i beadványra történő hivatkozása a 49. sorszámú beadvány, amelynek - fellebbezése szerint - 3. oldalának 20-35. sorszám alatti, illetve a 2011. január 11-i beadványa - amely sorszám szerint a 58. sorszámú beadvány - 1. oldalának 16-44. sorában, valamint a 2. oldalának 1-9. sorában írt kereseti kérelmekről az elsőfokú bíróság nem döntött.

A fellebbezésében felperes hivatkozott még arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részében nem rendelkezett a kereseti kérelmeiről, s emiatt az ítéletet hiányosnak tartja. Utalt arra, hogy az ítélet indokolása nem pótolja az ítéleti rendelkezés hiányát. E körben azt sérelmezte - noha erről az elsőfokú bíróság részítéletében már döntött -, hogy nem állapította meg az elsőfokú bíróság az alperesek szerződésszegését, akkor, amikor nem fizették ki a térítés teljes összegét. Ezzel összefüggésben sérelmezte azt is, hogy bár az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az l.r. alperes jogos indok nélkül tagadta meg a másik lakás felújítását, ennek ellenére a szerződés megszegéséért való felelősséget nem mondta ki az elsőfokú bíróság, amely magában foglalta ezzel összefüggésben keletkezett felperesi vagyoni és nem vagyoni kárát.

Majd a fellebbezése további részében azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperest életveszély miatt határozat kötelezte a lakás használatának a megszüntetésére, ugyanakkor nem szólt arról, amit a felperes a per során előadott, hogy az életveszély megszüntetéséről az I.r. alperesnek 5 db faoszlop haladéktalan visszahelyezésével gondoskodnia kellett volna.

Ezzel összefüggésben hivatkozott a VIII. kerületi építésigazgatási hatóság jogszabálysértő eljárására, amikor a felperest ideiglenesen nem helyezte el, holott erre a lakástörvény alapján (4 §) köteles lett volna. A továbbiakban a II.r. alperes felelősségét részletezte, amikor álláspontja szerint a II.r. alperes nem a lakástörvény rendelkezései szerint járt el, s ezzel összefüggésben hivatkozott a Ptk. 5. §-ára is, hogy a II.r. alperes joggal való visszaélést követett el, amikor az I.r. alperes által elvégzendő munkálatokat nem ellenőrizte, illetve amikor a felperes ideiglenes elhelyezésének szükségességét nem vizsgálta, illetve erről nem intézkedett.

Ugyancsak a II.r. alperes felelősségével kapcsolatban hivatkozott arra, hogy a II.r. alperes magatartására visszavezethető, hogy a felperes a Sz. utcai lakásban áramszolgáltatás nélkül maradt, ugyanis az I.r. alperes nem kérte az áramszolgáltatás megszüntetéséhez a II.r. alperes, mint tulajdonos hozzájárulását. A II.r. alperes pedig - a felperes levele alapján - tudatában volt annak, hogy jogosulatlanul szüntették meg az áramellátást.

A fellebbezés további részében a felperes a II.r. alperesnek a hibás teljesítésért való felelősségét részletezte, s álláspontja az, hogy, mint bérbeadónak a szolgáltatása nem felelt meg a jogszabályban előírt tulajdonságoknak. Itt az Ltv. szabályait hívta fel, hogy a Sz. utcai lakás a bérleti jogviszonya fennállása alatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, amiért is a II.r. alperes szavatossági felelősséggel tartozik.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak az egészségkárosodással, az ingóságok raktárba helyezésével és egyéb vagyoni kárával kapcsolatos kereseti kérelmét. Álláspontja az volt, hogy e körben az elsőfokú bíróság nem folytatta le a szükséges bizonyítást, ezért a tényállás kiegészítése szükséges. Itt részletezte azt, hogy a felperest miért illeti meg nem vagyoni kárpótlás, és részletezte, hogy a felperes, mint egyszemélyes színházi és alapítványi munkát végző személy, évek óta akadályoztatva van tevékenysége ellátásában, pályafutásában az alperesek magatartása törést okozott.

Vitatta azt, hogy az elsőfokú bíróság döntése függene a végrehajtás megszüntetése iránti perben hozott ítélettől. A kilakoltatás miatt az eljáró bíróságok jogkérdésben foglaltak állást, amelynek jelen perre nem lehet, illetve nincs kihatása.

Egyebekben pedig ismételten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a fentebb már hivatkozott beadványaiban foglaltakat, de a Legfelsőbb Bíróság ítéletében foglaltakat is figyelmen kívül hagyta.

Álláspontja szerint téves az az első bírói döntés abban a körben is, amikor azt állapította meg, hogy az ingóságaival kapcsolatban a felperes nem rendelkezett. Az elsőfokú bíróság e körben figyelmen kívül hagyta azt, hogy a felperes az alperesek által okozott jogsérelmek folytán nem tudja munkáját ellátni, nem tud ingóságaival rendelkezni. Így az alperesek terhére róható az a körülmény, hogy az ingóságok a mai napig a raktárban hevernek. Itt hivatkozott arra, hogy az ingóságok tárgyában a J. V. Kft. jogutódjának a K. J. V. Kft.-nak a perbevonása szükséges.

Majd pedig fellebbezése a Fővárosi Bíróság elleni elfogultsági kifogását tartalmazza, amelyet azonban a Fővárosi Ítéltábla már elbírált.

Fellebbezése kiegészítésében az elsőfokú bíróság ítéletében megállapítottakkal szemben állította, hogy valamennyi kereseti kérelmét, kárigényét okiratokkal, fényképekkel a per során bizonyította. Annak pedig perjogi akadálya nem volt, hogy a per során keresetét módosítsa, felemelje. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul nem hozott a perben - részben adminisztrációs okokra hivatkozással - korábban döntést. Megismételte fellebbezése kiegészítésében, hogy az elsőfokú bíróság nem döntött valamennyi kereseti kérelméről, és ezzel kapcsolatban a fellebbezésében is már előadottakra hivatkozott. Fellebbezése kiegészítésének további részében úgy nyilatkozott, hogy a Sz. utcai lakásban elszenvedett veszteségeinek a megtérítését a továbbiakban nem kéri, de e körben a II.r. alperes felelősségének kimondását kéri. Keresetét a nem vagyoni kártérítés körében leszállította 2.000.000.-Ft-tal, míg a vagyoni kárigényét a kiegészítésben részletezettek szerint 123.988.-Ft-tal.

Az ingóságai elhelyezésével kapcsolatos kárigénye körében - az elsőfokú eljárásban előadottaktól eltérően - azt állította, hogy a raktárban lévő ingóságait megtekinteni nem volt lehetősége, szakértő sem került ez idáig kirendelésre, az elszállított ingóságokban keletkezett kárt ezért nem tudta meghatározni. E kérdés tisztázatlansága miatt pedig ezen kereseti kérelme felől ítélet nem hozható. Az eredeti állapot visszaállításának megfelelő költségek viselése körében szakértő kirendelésével az összegszerűség tisztázható lenne.

Egészségében bekövetkezett nem vagyoni kára megállapítása érdekében pedig orvosszakértő kirendelését indítványozta.

Keresetét a fellebbezés-kiegészítésben foglaltak szerint akként tartotta fenn, hogy:

- 7.209.550.-Ft-ot lakásfelújítás jogcímén;
- 2.939.393.-Ft-ot számlával igazolt vagyoni hátrány csökkentéseként;
- 3.159.768.-Ft-ot a jelzálogjog kiváltása körében egy pénzüintézet 2012. szeptember 10-én kelt okiratai szerint, illetve

- 2.600.000.-Ft-ot 2004. szeptembertől 2006. december 31-ig, illetve
- 12.150.000.-Ft-ot 2006. januártól 2012.szeptember 31-ig, mint elmaradt vagyoni előnyt;
- 5.000.000.-Ft-ot pedig nem vagyoni kárként érvényesít, amely az egészségkárosodással kapcsolatos nem vagyoni kárát nem tartalmazza.

Ugyanezen a napon beadott további fellebbezés kiegészítésében a felperes megismételte az elsőfokú bíróság ítéletének hiányosságaival kapcsolatos álláspontját, majd pedig az elsőfokú eljárásban már előadott, a végrehajtás szabálytalanságával kapcsolatos előadását ismételte meg, illetve mint további szabálytalanságra, a közjegyzői okirat alakiságának szabálytalanságára is hivatkozott.

Beadványa további részében pedig azt kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem a Pp. előírásainak megfelelően járt el akkor, amikor a II.r. alperes a megadott határidő alatt érdemi védekezését nem terjesztette elő, s emiatt az elsőfokú bíróság ennek jogkövetkezményét nem állapította meg. Álláspontja szerint, a határidő elteltét követően a II.r. alperes érdemi védekezése a továbbiakban már nem volt figyelembe vehető. {Ezzel összefüggésben a Pp. 105. § (1) bek., 106. § (1) bek. és (2) bek. a) pontjaira hivatkozott, illetve a Pp. 109. § (1) bekezdésére.}

Megismételte a fellebbezésében, és a fentebb fellebbezés kiegészítésében írt azon álláspontját, hogy az elsőfokú bíróság a kárigénye körében a tényállást teljes körűen nem tisztázta, és tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget.

A II.r. alperes fellebbezése alapos, míg a felperes fellebbezése teljes egészében megalapozatlan az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítást folytatott le az ügyben, amelynek alapján a tényállást döntően helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság mindenekelőtt az elsőfokú bíróság tényállását azzal egészíti ki, hogy az I.r. alperes és a felperes által, a D. utcai lakás felújítására kötött megállapodása a felperes érdekkörében felmerült okból lehetetlenült. Ezért az alperes további felújítási munkák elvégzésére nem volt köteles, ugyanakkor köteles lett volna a felújítási munkák ellenértékét a felperesnek megfizetni, amelynek nem tett eleget, mivel a felajánlott teljesítését a felperes visszautasította. Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság jogi okfejtése kisebb részben téves volt, ezért döntése a II.r. alperes vonatkozásában nem volt megalapozott.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt a felperes fellebbezésében hivatkozott eljárási szabálysértésekkel kapcsolatban az alábbiakat fejti ki:

Alaptalanul sérelmezte a felperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett ítéletében valamennyi kereseti kérelemről. Az elsőfokú bíróság akkor, amikor az I-II.r. alperes egyetemleges marasztalásán túl, a felperes valamennyi

kereseti kérelmét elutasította, ezzel eleget tett azon jogszabályi előírásnak, hogy az ítéleti döntésnek ki kell terjedni valamennyi kereseti kérelemre, hiszen - a marasztaláson túl - rendelkezett a felperes további, valamennyi kereseti kérelméről, amikor valamennyi kereseti kérelmét elutasította.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott 44., 45., 47., 49., és 58. sorszámú beadványaiban semmi olyan határozott kereseti kérelmet nem jelölt meg, amelyről az elsőfokú bíróság ítéletében nem rendelkezett volna. A felperes a fellebbezése kiegészítését 2012. október 4-én terjesztette elő, amelyben részben az elsőfokú bíróság további eljárási szabálysértésére hivatkozott (tájékoztatási kötelezettség elmulasztása, illetve a II. r. alperes érdemi ellenkérelmének határidőben történő előterjesztésének elmulasztása okán intézkedés elmulasztása), részben pedig megismételte az elsőfokú bíróság ítéletének - szerinte fennálló, a fentebb már írt - hiányosságait.

Azon túl, hogy a fellebbezésében írt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása nem állapítható meg, mivel a per adataiból kétséget kizáróan megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a per során mindvégig, a per állásának megfelelően tájékoztatta a peres feleket a bizonyítandó tényekről, a felperes a tájékoztatási kötelezettség hiányára a határidőben előterjesztett fellebbezésében nem hivatkozott. A fellebbezési határidő elteltét követően pedig olyan új körülményre már nem hivatkozhat, amelyet a határidőben előterjesztett fellebbezésében nem sérelmezett, mivel azzal már elkésett {Pp. 235. § (1) bekezdés}. Ugyanez a helyzet a II.r. alperes késedelmesen előterjesztett érdemi ellenkérelmével kapcsolatban. Azon túl, hogy ezen körülményre sem hivatkozott a határidőben előterjesztett fellebbezésében, a fellebbezés kiegészítésében előterjesztett ezen kifogásával tehát már elkésett, a felperes fellebbezése jogilag sem helytálló. A felperes a II.r. alperes érdemi ellenkérelmének előterjesztésével kapcsolatban lényegben a Pp. 105. § bekezdésében írt mulasztás szabályait, illetve a mulasztás jogkövetkezményeinek elhárításáról rendelkező Pp. 106. § rendelkezéseit hívta fel.

A jogszabályi hivatkozás téves. A Pp. 105. § (1) bekezdése szerint ugyanis az tekinthető mulasztásnak, ha: a fél az elmulasztott perbeli cselekményt - ha a törvény másként nem rendelkezik - többé hatályosan nem teljesítheti. Az érdemi ellenkérelem nem tekinthető ilyen mulasztásnak, így nincs akadálya annak, hogy az alperes érdemi ellenkérelmét a részére biztosított határidő elteltét követően is előterjessze. Ilyen esetben csupán - ha ez a magatartása a per elhúzására vezetne - pénzbírság kiszabásának lehet helye. Perbeli esetben a per elhúzására a II.r. alperes késedelme nem vezetett, mivel a felperes volt az, aki kereseti kérelmeit folyamatosan - még a legutolsó tárgyalást megelőzően is - módosította. Ennek következménye pedig az, hogy az alperesek a felperes legutolsó módosított kereseti kérelmére is jogszerűen tehetnek érdemi nyilatkozatot.

A felperes a fellebbezés kiegészítésében további bizonyítási indítványt is előterjesztett, és keresetét is módosította, azt részben leszállította, részben pedig

felemelte, részben pedig megváltoztatta. A Pp. 235. § (1) bekezdés második fordulatára tekintettel a fellebbezésben - így nyilvánvalóan a fellebbezés kiegészítésében sem - új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény, vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. Minthogy orvosszakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa a felperesnek már az elsőfokú bírósági eljárás során is lehetősége lett volna, így ezen bizonyítási indítványát a fellebbezési eljárás során már nem terjesztheti elő; de ez a bizonyítás szükségtelen is a később kifejtendő indokok miatt.

A Pp. 247.§ (1) bekezdése szerint: a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. Ez a rendelkezés nem zárja ki, hogy a fél: a) az eredetileg követelt dolog helyett utóbb beállott változás folytán más dolgot, vagy kártérítést követelhessen; b) a keresetét felemelhesse vagy leszállíthassa, illetőleg az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjessze; c) megállapítás helyett teljesítést vagy teljesítés helyett megállapítást követelhessen (Pp. 123. §).

A felperes a keresetkiegészítéseiben részben összecszerűen - az idő múlására tekintettel - az elmaradt jövedelme körében keresetét felemelte ennek eljárásjogi akadálya nincs. Annak sincs eljárásjogi akadálya, hogy keresetét leszállítsa, így mind a nem vagyoni kárigényét, mind pedig a dologi kárigényét 2.000.000.-Ft-tal, illetve 123.988.-Ft-tal leszállíthatta.

Annak azonban már eljárásjogi akadálya van, hogy az eredetileg nem követelt (leszállított) ingóságaiban bekövetkezett kárigényét a fellebbezési eljárásban ismét előterjessze. Ez ugyanis már meg nem engedett keresetváltoztatás, amelyre a fellebbezési eljárásban lehetőség nincs. A felperes ugyanis a legutolsó keresetmódosítása szerint - összecszerűen meg nem jelölten - de ingóságai körében csupán azoknak a károknak a megtérítésére tartott igényt, amelyek a bútortárgyakban keletkeztek (szekrény lába kitört, mosógép megrepedt). Az elszállított ingóságaival kapcsolatban további kárigénye ezt követően nem volt. Ily módon a fellebbezési eljárás során most már az elszállított ingósága miatt az eredeti állapot visszaállítását, illetve az eredeti állapot visszaállításához szükséges, de összecszerűen meg nem jelölt kárigényét nem érvényesítheti.

Érdemben pedig a felperes fellebbezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

Az nem volt vitás a felek között, hogy a felperes bérlője volt a Sz. u. fszt. szám alatti 21 nm. alapterületű, 1 szobás szükséglakás komfortfokozatú lakásnak. A bérlemény tulajdonosa nem vitásan a II.r. alperes volt. Az önkormányzat, mint tulajdonos az ingatlant pályázat útján értékesíteni kívánta, amely pályázat nyertese az I.r. alperes lett, és a vele kötött előszerződésben, majd a végleges adásvételi

szerződésben a felépítmény lebontására és új épület építésére kötött szerződést. A felperes az I. és II.r. alperesek között háromoldalú szerződés - megállapodás - jött létre a felperes bérleti jogviszonyának megszüntetésére. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság kiemeli, és hangsúlyozza, hogy a felek jogviszonyára elsősorban az akkor hatályos 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései voltak az irányadók.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés szerint a szerződés megszűnik, ha a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik; (3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján tehát a feleknek lehetőségük volt a lakásbérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetni, és lehetőség volt arra is, hogy a fentebb idézettek alapján a felperes a másik lakásban történő elhelyezése helyett térítést igényeljen. Ebben az esetben azonban a felperest nem illeti meg másik bérlakás, vagy ahogy a felperes a per során mindvégig hivatkozott „megfelelő cserelakás”, s a felperes nem igényelhet semmiféle további akár végleges, akár ideiglenes elhelyezést.

Ezért a felperes a per során kellő alap nélkül hivatkozott a II.r. alperes szerződésszegő magatartására azzal összefüggésben, hogy a II.r. alperes megfelelő cserelakás biztosítására volt köteles, s hogy a II.r. alperes jogellenesen járt el akkor is, amikor a Sz. utcai lakásban történő méltatlan körülmények közötti lakhatásának megszüntetése érdekében ideiglenes elhelyezéséről nem gondoskodott. S ugyancsak megalapozatlan a fentebb írtak alapján a felperesnek, mind az I. r. alperessel (a felújítási munkák elmulasztásával kapcsolatban), mind pedig a II.r. alperessel összefüggésben történő azon hivatkozása, hogy hibásan teljesítettek az alperesek akkor, amikor „megfelelő cserelakásról” nem gondoskodtak. Ezért a felperes által a Lakástörvénynek a lakás megfeleltetésére való hivatkozása a feleknek a térítési díjban történő megállapodására tekintettel értelmezhetetlen, a jelen esetben nem foghat helyt. A lakásjogviszonynak térítési díj fizetése mellett történő megszüntetése esetén ugyanis a felperes saját elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

E jogszabályi rendelkezések alapján kötöttek a felek háromoldalú szerződést az alábbiak szerint: a szerződő felek a megállapodásban - mint ahogy azt az elsőfokú bíróság tényállásában helytállóan rögzítette - a felperes és a II.r. alperes abban állapodott meg, hogy a lakásbérleti jogviszonyt nem cserelakás biztosításával, hanem térítés ellenében szüntetik meg akként, hogy a II.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a lakás forgalmi értékét alapul véve megfizet a felperes részére 7.560.000.-Ft-ot a felperes által megjelölt bankszámlára átutalással, és a

megfizetést az I.r. alperes útján eszközli. E megállapodásban pedig a felperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy a bérleményt annak hatálybalépését követő 45 napon belül - leltár szerint, a bérleményhez tartozó berendezésekkel, felszerelésekkel, saját és a vele együtt lakó személyek ingóságaitól kiürítve - a II.r. alperesnek átadja. Rögzítették e megállapodásban azt is a felek, hogy e megállapodás a felperesnek az I.r. alperessel kötött - a megállapodás I. számú mellékletét képező - megállapodására tekintettel jött létre.

A megállapodásban rögzítették azt is a felek, hogy a II.r. alperes fizetési kötelezettségének három feltétele van:

- a bérő a megállapodás megkötését követő 5 napon belül közjegyzői okiratban vállalnak (helyesen vállal) kötelezettséget arra, hogy jelen megállapodás tárgyát képező bérleményt legkésőbb a megállapodásban meghatározott időpontig, a megállapodás 2. pontjában felsorolt igazolásokkal együtt bérbeadó részére birtokba adja, és a közjegyzői okirat egy eredeti példányát a bérbeadónak átadja;
- a jelen megállapodás hatályba lép;
- a bérbeadó a jelen szerződést és a Sz. u. szám alatti épületben lévő jogszerű bérő szerződéseit az I.r. alperessel való megállapodásával egyidejűleg elfogadta és aláírta. Rögzítették még azt is, hogy a bérbeadó (II.r. alperes) a bérőnek a térítés teljes összegét az I.r. alperes útján az utoljára bekövetkező feltétel megvalósulásának napját követő 5 napon belül fizeti meg. A bérő pedig egyidejűleg kijelentette, hogy elhelyezéséről az általa jelen szerződés mellékletét képező előszerződéssel lekötött, megvásárolni kívánt ingatlanban fog gondoskodni. A kifizetés átutalással történik. A bérbeadó a térítés teljes összegét a bérő által megnevezett dr. H. H. ügyvéd egy pénzügyintézetnél vezetett ügyvédi letéti számlájára fizeti meg átutalással az I.r. alperes útján. Kijelentették a felek azt is, hogy a megállapodásban foglaltakon túlmenően felek egymással szemben semmilyen követelést nem támasztanak. Utaltak arra is, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. tv. és a 41/2003. (VII.11.) ÖK. számú önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

A felek a szerződés hatályba lépéséről pedig akként rendelkeztek, hogy: jelen megállapodás azon a napon lép hatályba, amelyben a ..., Sz. u. 4. szám alatti épület utolsó jogszerű lakásbérőjével a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó megállapodás aláírásra kerül. A megállapodás hatálybalépéséről az I.r. alperes írásban értesíti a bérőt.

A fenti megállapodásból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a lakásjogviszonya megszűnésekor nem másik bérlakásra (cserelakásra), hanem térítésre - mégpedig a lakás forgalmi értékét kitevő 7.560.000.-Ft-ra- tarthatott igényt a II.r. alperestől akként, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes útján teljesít.

Ezen megállapodást a felperes tudomásul vette, azt aláírta, és ezen megállapodásukat közjegyzői okiratba foglaltan is megerősítette.

A fenti megállapodásból pedig az következik, hogy a II.r. alperes, mint bérbeadó helyett az I.r. alperes teljesít, amely teljesítést a II.r. és az I.r. alperes a közöttük létrejött adásvételi szerződés során majd elszámolnak. Ha pedig ez így van, a II. r. alperes és az I.r. alperesnek ez a megállapodása nem más, mint tartozásátvállalás, amelyben az I.r. alperes vállalta, hogy a II.r. alperes helyett maga fogja a térítési díjakat kifizetni az azt igénylő bérlőknek. A Ptk. 332. § (1) bekezdése szerint: ha valaki a kötelezettel megállapodik abban, hogy tartozását átvállalja, köteles a jogosult hozzájárulását kérni., ha pedig azt a jogosult megtagadja a kötelezettet olyan helyzetbe hozni, hogy az a lejáratkor teljesíthessen. A (2) bekezdése szerint pedig: ha a jogosult a tartozásátvállaláshoz hozzájárul, a tartozásátvállaló a kötelezett helyébe lép. Megilletik mindazok a jogok, amelyek a kötelezettet a jogosulttal szemben megillették; a korábbi kötelezettnek a jogosulttal szemben fennálló követelését azonban nem számíthatja be. Márpedig a megállapodás aláírásával a felperes hozzájárult a fentiekben írt tartozásátvállaláshoz, mégpedig ahhoz, hogy a II.r. alperes helyett az I.r. alperes fog teljesíteni.

Erre tekintettel tévesen hivatkozott felperes mindvégig a per során a II.r. alperes megbízotti felelősségére, - s e körben téves volt az II. r. alperes álláspontja is -, ugyanis a II.r. alperes helyett az I.r. alperes volt köteles teljesíteni, amelyet a felperes a megállapodás aláírásával tudomásul vett. Megbízásról akkor lett volna szó, ha a II.r. alperes eszközli a térítési díj kifizetését az I.r. alperesnek, és az I.r. alperes lényegében megbízás alapján a felperesnek teljesíti a részére így kifizetett összeget. Perbeli esetben nem erről van szó, hanem arról, hogy a térítési díj kifizetéseket maga az I.r. alperes teljesítette a II.r. alperes helyett. Ez pedig a fentebb már hivatkozott tartozásátvállalásnak tekintendő, amely tartozásátvállalás alapján a háromoldalú megállapodásban foglaltak szerinti térítési díj fizetésére az I.r. alperes volt köteles. Erre tekintettel a felperes kellő alap nélkül hivatkozott a per során a II.r. alperes szerződésszegő magatartására, és ezzel összefüggésben kártérítési felelősségére.

Egyrészt a fentebb hivatkozott Ltv. rendelkezései alapján a II.r. alperest a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a felek megállapodása alapján csupán térítési díj fizetési kötelezettség terhelné, de a fentebb hivatkozottak szerint e térítési díj fizetési kötelezettségét az I.r. alperes átvállalta, amelyhez a felperes hozzájárult, így a térítési díj nem fizetése, késedelmes fizetése miatt - amennyiben ilyen megállapítható lenne - az I.r. alperest terhelné kizárólag a szerződés megszegéséért való felelősség, mert a tartozás átvállalással az I.r. alperes a térítési díj fizetése körében a II.r. alperes helyébe lépett.

Másrészt a II.r. alperest a felperes által hivatkozottak szerint a lakás felújítási kötelezettség elmulasztása miatt sem terheli semmiféle felelősség. E körben sem megbízotti, sem egyéb szerződéses kötelezettsége a II.r. alperesnek nem volt. A háromoldalú szerződésben is már utaltak arra a szerződő felek, hogy az I. r. alperes és a felperes által kötött szerződésre tekintettel született a háromoldalú

megállapodás, vagyis arra, hogy a megállapodás mellékletét képező szerződés kizárólag az I. r. alperes és a felperes között jött létre, de a csatolt megállapodásból is megállapítható, hogy a lakásfelújításra vonatkozó szerződést kizárólag az I.r. alperes és a felperes írta alá, annak a szerződésnek a II.r. alperes nem volt alanya. Ebből következőleg a II.r. alperesre semmiféle kötelezettség e szerződésből nem keletkezett, és e szerződés esetleges megszegéséért sem terheli semmiféle felelősség. Az, hogy a felperest és a I.r. alperest e megállapodás megkötésénél mely szándék vezette, a II.r. alperesre nyilvánvalóan nem hat ki.

Ezért a felperesnek a II.r. alperessel szemben előterjesztett valamennyi kereseti kérelme alaptalan volt, mivel a II.r. alperest - a tartozásátvállalás miatt - térítési díj fizetési kötelezettség, míg a felújítási munkák elmaradása miatt azért nem terheli szerződéses kötelezettség, mert a II.r. alperes annak a szerződésnek nem volt az alanya, ilyen kötelezettség a II.r. alperest nem terhelte. A Ltv. alapján pedig a térítési díj mellett történő lakásbérleti jogviszony megszüntetése mellett további kötelezettség (más cserelakás biztosítása, ideiglenes elhelyezés) ugyancsak nem terhelte.

Az I.r. alperes felelőssége pedig csupán az elsőfokú bíróság által megállapított körben áll fenn az alábbiak szerint:

Az nem vitás, hogy az I.r. alperes fizetési kötelezettsége a tartozásátvállalás folytán 7.560.000.-Ft volt. Az sem vitás a felek között, hogy ebből az I.r. alperes már 2004. július 19-én átutalt 3.250.000.-Ft-ot, és 2004. augusztus 18-án további 3.250.000.-Ft-ot. Vagyis a felperes részére 6.500.000.-Ft 2004-ben már kifizetésre került.

A térítési díj kifizetéséhez a megállapodásban írt mindhárom feltételnek a teljesülése volt szükséges, vagyis a lakásbérleti jogviszony megszűnésének - a megállapodás szerinti - közjegyzői okiratba foglalása, valamint a bérbeadó a felperessel kötött szerződést és a ... Sz. u. szám alatti épületben lévő jogszerű bérlők szerződéseit az I.r. alperessel való megállapodásával egyidejűleg elfogadta és aláírta, továbbá a szerződés hatályba lépése. Rögzítették azt is a felek, hogy a térítés teljes összegét az utoljára bekövetkező feltétel megvalósulásának napját követő 5 napon belül kell teljesíteni a bérlő részére. A szerződés hatálybalépésével kapcsolatban a felek megállapodása a fentebb már írtak szerint akként rendelkezik, hogy a megállapodás azon a napon lép hatályba, amelyen a ... Sz. u. szám alatti épület utolsó jogszerű lakásbérlőjével a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó megállapodás aláírásra kerül. A megállapodás hatálybalépéséről az I.r. alperes írásban értesíti a bérlőt.

A felperes a szerződés hatálybalépését követő 45 napon belül volt köteles kiköltözni, és a bérleményt - ingóságaitól kiürítve - a megállapodás szerint a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Kétségtelen, hogy a szerződés hatálybalépéséről az alperesek nyilatkozni nem tudtak. Ugyanakkor alaptalan az a felperesi előadás, hogy a felek szerződése 2004. július 1-jén, avagy akkor, amikor a

felperesi szerződést a bérbeadó 2004. június 28-án aláírta (11. sorsz. tjkv.). Ez ugyanis csak azt igazolja, hogy a felperesi szerződés került ebben az időpontban aláírásra, azonban nem igazolja azt a megállapodásban írt hatálybalépési feltételt, hogy valamennyi bérlővel kötött bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó bérleti szerződés ebben az időpontban már aláírásra került.

Ugyanakkor a felperes több esetben tett nyilatkozata az volt, hogy 2005. februárjában már valamennyi bérlő a Sz. utcai házból elköltözött. Vagyis erre az időpontra, február végére - függetlenül attól, hogy a hatálybalépésről a felperest értesítették-e, vagy sem - nyilvánvalóan a felperes is tudomással bírt arról, hogy valamennyi bérlővel megkötésre került a szerződés, mivel ekkor már további bérlő az ingatlanban - rajta kívül - nem volt. Így legkésőbb ezen időponttól kezdődően 45 nap állt a felperes rendelkezésére ahhoz, hogy a lakást elhagyja, és - ingóságaitól kiürítve - a lakást a leltár szerinti felszerelésekkel, berendezésekkel együtt a bérbeadónak átadja. Vagyis a felperesnek legkésőbb 2005. április 15-ig a bérleményt a l.r. alperes birtokába kellett volna adni. A bérbeadó (helyette az l.r. alperes) fizetési kötelezettsége pedig csak az ezt követő öt napon belül állt be, mivel a felek a térítési díj 100 %-ban történő kifizetését a megállapodásban írt mindhárom feltétel bekövetkeztét követő 5 napban határozták meg. Ezek közül pedig az 1. feltétel első része, a közjegyzői okiratba foglalás ugyan megtörtént, de a megállapodás azon része, hogy a bérlő legkésőbb a megállapodásban meghatározott napon a bérleményt a bérbeadó részére birtokba adja, nem történt meg. Ennek hiányában pedig az l.r. alperes térítési díj fizetési kötelezettségének késedelme sem volt megállapítható. Ellenkezőleg a felperes esett késedelmében a birtokba adással, márpedig a Ptk. 303. § (3) bekezdése szerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. A háromoldalú megállapodás szerint ugyanis a felperesnek a birtokba adási kötelezettsége teljesítésének nem volt feltétele az, hogy a felperes és az l.r. alperes között a lakás felújítására kötött szerződés teljesedésbe menjen, vagyis, hogy a felperes által kiválasztott lakás felújítása ez időre megtörténjen. Kétségtelenül megállapítható, hogy a felperes szándéka az volt, hogy a birtokba adási kötelezettsége idejére rendelkezésére álljon már a felújított lakás, de ez a három oldalú megállapodás teljesítésének nem volt feltétele, és az alább kifejtettek szerint a felújítási munkák elmaradása sem vezethető vissza az l.r. alperes szerződésszegő magatartására. Ezért a felperes kellő alap nélkül tagadta meg a bérleményből való kiköltözést, 2005. április 15-ét követő időben a bérleményben jogalap nélkül tartózkodott. Ezért saját felróható magatartására előnyök szerzése érdekében nem hivatkozhat [Ptk. 4. § (4) bekezdés].

A fentebb kifejtettek alapján a felperes megalapozatlanul hivatkozott az l.r. alperes késedelmére a térítési díj kifizetésével kapcsolatban. A szerződéses rendelkezések egybevetéséből ugyanis megállapítható, hogy a szerződés teljesítésével a felperes volt köteles elől járni, és az egyéb feltételek teljesülése mellett a lakás birtokbaadása is szükséges volt a térítési díj teljes, 100 %-ban történő kifizetéséhez.

Mindezek alapján a felperes a per során mindvégig kellő alap nélkül sérelmezte, hogy az alperesek térítési díj fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, mert az I.r. alperes már 2004. évben - anélkül, hogy erre szerződés őt kötelezte volna - a térítési díj nagyobbik részét (bár kölcsön jogcímén, éppen azért, mert a szerződés még hatályba nem lépett) a felperesnek kifizette, 2005. márciusában pedig - függetlenül attól -, hogy a felperes még szerződéses kötelezettségét nem teljesítette, a térítési díj hátralévő összegét 1.060.000.-Ft-ot is átutalt a szerződésben megjelölt bankszámlára. Ezzel pedig az I.r. alperes attól függetlenül teljesítette térítési díj fizetési kötelezettségét, hogy a felperes a szerződésben előírt birtokbaadási kötelezettségének eleget tett volna. Saját, jogosulti késedelme esetén pedig az I.r. alperes késedelmét egyébként is a fentebb hivatkozottak szerint kizárja.

A felperes kellő alap nélkül sérelmezte, hogy ezen alperesi teljesítés nem fogadható el teljesítésnek, mivel az I.r. alperes nem engedélyezte annak kifizetését. Bár a periratok között nem található olyan okirat, hogy az I.r. alperes a térítési díj kifizetését mely feltételhez kötötte, de nem tekinthető jogellenesnek az I.r. alperes azon magatartása, hogy a felperesnek a másik lakásra vonatkozó közös költség tartozására nem engedélyezte a letétbe helyezett összeg kifizetését, mivel a felperes mind ez ideig birtokba adási kötelezettségének nem tett eleget, így az I.r. alperes fizetési kötelezettsége nem állt be. Arra pedig az I.r. alperes semmilyen szerződéses kötelezettséget nem vállalt, hogy a felperes - más célú tartozását - helyette kifizetné. Ilyen körülmények között a közös költség tartozásra történő kifizetés megtagadása az I.r. alperes részéről nem tekinthető szerződésszegő magatartásnak. Erre a felperes ugyancsak kellő alap nélkül hivatkozott. Az pedig ugyancsak nem vitatott, hogy a felperes a megbízását Dr. H. H. ügyvédtől megvonta, ezért a megbízási jogviszony megszűnésére tekintettel az ügyvéd a nála letétbe helyezett összeget 2005. május 10-én visszautalta a befizetőnek. Az I.r. alperes jogi képviselője 2006. február 23-án is felhívta a felperest, hogy az I.r. alperes által nála letétbe helyezett 2.260.000.- Ft-ot vegye fel, de ezt a felperes nem fogadta el. Ennek az összegnek része volt a perbeli térítés egy része is (1.060.000.- Ft), s miután a pénzzolgáltatás osztható, e rész átvételét nem utasíthatta volna vissza a felperes arra való hivatkozással, hogy az I.r. alperes felújítást vállalt, nem pedig 1.200.000.- Ft felújítási költség megfizetését. Az 1.060.000.- Ft átvételének megtagadása is jogosulti késedelmet okozott, tehát a kötelezeti késedelem továbbra sem volt megállapítható a Ptk. 303. § (3) bekezdés értelmében.

Ugyanakkor az nem vitás, hogy a felperes kiköltöztetése - az elsőfokú bíróság által részletezett végrehajtási okiratok alapján - végrehajtás útján, rendőri közreműködéssel 2006. március 30-án megtörtént, és ingóságait leltár felvétele mellett elszállították.

Az I.r. alperes ezt követően - miután a bérlemény kiürítése megtörtént, s ezzel az utolsó szerződéses feltétel is teljesült - 5 napon belül köteles lett volna a felperesnek a térítési díjból még hátralévő összeget megfizetni, amelynek az I.r. alperes nem tett

eleget, és ezért az elsőfokú bíróság az I. r. alperest megalapozottan kötelezte részítéletével a térítési díj hátralévő összegének a megfizetésére.

A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontjáról ugyan a fentebb kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság részítéletében tévesen rendelkezett, de a részítélet fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, és az abban foglalt kötelezettségnek az I.r. alperes eleget is tett, ezért a másodfokú bíróság a részítélet rendelkezéseit a - fentebb írt megállapításokon túl - nem érinthette.

A felperesnek alaptalan volt az I.r. alperessel szembeni azon kereseti kérelme is, hogy az I.r. alperes a háromoldalú megállapodás mellékletét képező megállapodásban foglaltaknak nem tett eleget.

A háromoldalú megállapodással egy időben - 2004. június 11-én - a felperes és az I.r. alperes megállapodtak egymással abban, hogy az I.r. alperes a felperes által kiválasztott 33 nm. alapterületű galériás lakás komplett korszerű felújítási munkálatait elvégzi, és részletezték azt is, hogy ebben a körben az I.r. alperes milyen munkákat köteles elvégezni. Ugyanakkor rögzítésre került az is, hogy az I.r. alperes felújítási kötelezettsége max. bruttó 1.200.000.-Ft erejéig terheli az I.r. alperest. A fenti megállapodásban rögzítettekén túlmenően az un. megállapodás kiegészítésben- amely ugyancsak ugyan ezen a napon készült - az I.r. alperes vállalta még azt is, hogy a leendő lakás kisháza ablaka helyére a lakás felújítása során ajtót tett be. E megállapodásra tekintettel kellő alap nélküli a felperesnek az a perbeli és fellebbezési hivatkozása, hogy a megállapodásban rögzített felújítási költség csupán irányár volt. A szerződés egyértelműen és kategórikusan meghatározta azt, hogy a felújítási munkák maximum bruttó 1.200.000.-Ft összeg erejéig terhelik az I.r. alperest, így a felperes ezt meghaladó felújítási munkák elvégzését jogszerűen nem igényelhetette, és az I.r. alperes ezt meghaladó felújítási munkákat nem volt köteles teljesíteni.

Vitatott volt a felek között, hogy a hivatkozott megállapodásban az I.r. alperes mely lakás felújítási munkálatait vállalta. Mind a szerződés rendelkezéseiből - amely egyértelműen 33 nm-es galériás lakás felújítását jelölte meg -, mind a felek háromoldalú megállapodásából megállapítható - amely megállapodásban rögzítették, hogy a felperes az előszerződéssel lekötött megvásárolni kívánt ingatlanban fog elhelyezéséről saját maga gondoskodni -, mind pedig a felek által 2004. június 14-én megkötött megállapodásból (felperes által csatolt mellékletek I. 8/d.) - amely megállapodás alapján az I.r. alperes a felperes részére kölcsönt folyósít - egyértelműen meghatározásra került, hogy a kölcsön folyósítása, és ezzel összhangban az I.r. alperes által vállalt lakás felújítási munkák a felperes által megvásárolni kívánt D. utcai lakásra vonatkoznak.

Ezen okirati bizonyítékokkal szemben súlytalan a felperesnek azon hivatkozása, hogy nem egy meghatározott lakás volt a felújítási munkák tárgya, hanem bármely, a felperes által megvásárolt lakásra vonatkozik az I.r. alperes felújítási munkák

elvégzésére vonatkozó kötelezettségvállalása. Ezen felperesi állítás a fentebb hivatkozott okiratokkal szemben áll. Az a körülmény, hogy a felújítandó lakásra vonatkozóan a felperes csupán adásvételi előszerződéssel rendelkezett, s így nem volt tudható az, hogy a megállapodásban rögzített előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés létrejön-e, az I.r. alperes kötelezettségét nem érinti, s nem jelenti azt, hogy ezáltal az I.r. alperesnek a D. utcai lakás felújítására vállalt kötelezettsége bármely más, a felperes által utóbb választott lakás felújítására is kiterjedne. Nem vitás, hogy a D. utcai lakásra vonatkozó előszerződés alapján a felperes nem tudta - rajta kívül álló okból - megkötni a végleges adásvételi szerződést. Ez azonban egyben azt is jelentette - és e körben a másodfokú bíróság osztotta az I.r. alperes álláspontját -, hogy a felek megállapodása a felújítási munkákra vonatkozóan a felperes érdekkörébe eső okból meghiúsult.

Itt utal a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti jogviszony minősítésével kapcsolatban részben téves volt az elsőfokú bíróság álláspontja. A felújítási munkák körében helytálló volt az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a felek megállapodása vállalkozási szerződés, ugyanakkor annyiban atipikus a felek között létrejött vállalkozási szerződés, hogy ez esetben a megrendelőt (felperest) díjfizetési kötelezettség nem terhelte, mivel az I.r. alperes saját költségén vállalta felújítani a D. utcai lakást. Ezen részét a megállapodásnak ugyanakkor nem lehet ajándékozási szerződésnek tekinteni, mert a felek a megállapodásukban utaltak arra, hogy a felújítási munkákban történő megállapodásukat a háromoldalú megállapodásban foglaltakra tekintettel kötötték, vagyis a bérbeadó és bérlő közötti jogviszony megszüntetésére tekintettel, és a megállapodásban utaltak arra is, hogy a felperes a háromoldalú megállapodásban írt térítési díjat - a felújítási munkákban történő megállapodásra tekintettel- fogadta el. Vagyis ezek a szerződések egymásra tekintettel jöttek létre, és az I.r. alperes által vállalt felújítási munkák elvégzését nem lehet ajándékozásnak (ingyenes juttatásnak) tekinteni, mivel a bérleti jogviszony megszűnésére, és a felperesnek a térítési díj elfogadására tekintettel vállalta el a felújítási munkákat. Az I.r. alperesnek ugyanis nyilvánvaló üzleti érdeke fűződött ahhoz, hogy a bérlőkkel való jogviszony mielőbb megszüntetésre kerüljön, hiszen a bontási és újjáépítési munkákat csak ezt követően kezdhette el.

Erre az atipikus szerződésre tekintettel nyilvánvalóan maradéktalanul nem alkalmazható a Ptk. 399. § c) pontjának rendelkezése, mely szerint: ha a teljesítés olyan okból válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, és a lehetetlenné válás oka a megrendelő érdekkörében merült fel, a vállalkozót a díj megilleti, de a megrendelő levonhatja azt az összeget, amelyet a vállalkozó a lehetetlenné válás folytán költségben megtakarított, továbbá amelyet a felszabadult időben másutt keresett, vagy nagyobb nehézség nélkül kereshetett volna.

Figyelemmel arra, hogy itt a megrendelő felperest vállalkozási díj fizetési kötelezettség nem terhelte, mivel az I.r. alperes saját költségén vállalta a felújítási munkák elvégzését, ugyanakkor tény, hogy a vállalkozó a teljes vállalkozási díjat

„mint költséget” megtakarította, a szerződésnek a felperes érdekkörében történő lehetetlenné válása csak annyit jelenthetett, hogy az I.r. alperes szabadult a felújítási munkák elvégzésének a kötelezettsége alól, ez azonban nem érintette a felújítási munkák ellenértékének a megfizetésére vonatkozó kötelezettségét, mivel a fentebb kifejtettek szerint a meghíúsult munkák ellenértékét a felperes és a II.r. alperes közötti bérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel vállalta, így a háromoldalú szerződésben írt, és általa átvállalt térítési díj fizetési kötelezettsége mellett - mint a szerződés ellenértékét - köteles lett volna a felújítási munkák ellenértékét is a felperesnek megfizetni.

Ezen fizetési kötelezettségét az I.r. alperes soha nem is tette vitássá, és már 2004. őszén megkísérelte a felperesnek a felújítási munkák ellenértékét és a még hátralékos térítési díjat megfizetni, amelyet azonban a felperes nem fogadott el. Ezzel pedig a felperes esett késedelembe azzal, hogy megtagadta az alperes által felajánlott teljesítés (térítési díj és felújítási költségek kifizetése) elfogadását. Ezt követő időszakban az I.r. alperes ezen fizetési kötelezettségének - felperes előadása szerint is - több ízben megkísérelt eleget tenni, legutoljára a kilakoltatását megelőzően, és 2006. év folyamán több ízben is, de a felperes mindannyiszor visszautasította a teljesítést (mellékletek II. kötet 102., 103. sz.). Ezért a fentebb hivatkozott Ptk. 303. § (3) bekezdése szerint a jogosult késedelme a kötelezett késedelmét ez esetben is kizárta.

Ezzel összefüggésben nem fogadható el a felperes azon hivatkozása, hogy az I.r. alperes számára elfogadhatatlan feltételtől tette függővé a kifizetés teljesítését. Az I.r. alperes a kifizetés teljesítését ugyanis ahhoz a feltételhez kötötte, hogy, mind a térítési díj, mind pedig a felújítási díj kifizetésével a felek a szerződéses kötelezettségeiket teljesítették, és egymással szemben további követelésük nincs. Ezen feltétel kikötése pedig nem jogellenes, hanem az I.r. alperes jogszerű teljesítésének az elismerését jelentette volna.

A fentebb kifejtettekre tekintettel téves volt az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy mivel az I.r. alperes a másik lakás felújítási munkálatait is elkezdte, ezáltal ráutaló magatartással a felek a közöttük lévő felújítási munkákra vonatkozó szerződést módosították. Azt ugyanis az elsőfokú bíróság sem tudta megállapítani, hogy a felek között ez esetben mely tartalommal jött létre a lakásra a módosított szerződés. A peradatok ugyanis azt, hogy a lakás felújításában - akár ráutaló magatartással is - a felek megállapodtak volna, nem támasztották alá. Az I.r. alperes ugyanis a felperes által elvégeztetni kívánt munkákat nem ismerte el, a felperes pedig az I.r. alperes által erre a lakásra felajánlott felújítási munkákat nem fogadta el (7/A-4. sorsz.). Ilyen - az elvégzendő műszaki tartalomban megegyező megállapodás hiányában - nem állapítható meg, hogy a felek megállapodása módosult, és most már az I.r. alperest a lakás felújítási munkálatai elvégzésének a kötelezettsége is terhelte. Ezen túlmenően az sem volt vitatott, hogy a felperes által a lakásban elvégezni kívánt felújítási munkák elvégzése építési engedélyhez kötött munkák voltak, a felperes pedig az általa beszerzett terveket, műszaki leírást

engedélyeztetésre az önkormányzatnak nem nyújtotta be, az építési engedély beszerzését még csak meg sem kísérelte. Építési engedély hiányában pedig az I.r. alperes a munkálatok elvégzését nemcsak, hogy jogosult, hanem köteles is lett volna megtagadni még abban az esetben is, ha a felek között a felújítási munkákra vonatkozó szerződés módosítása megállapítható lett volna. A Ptk. 392. § (4) bekezdése szerint ugyanis: a vállalkozó a megrendelő által adott anyaggal, illetve utasítás szerint nem végezheti el a munkát, ha ez jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet- és vagyonbiztonság veszélyére vezetne. Márpedig a felperes által elvégezni kívánt munkálatok hatósági eljárás megsértésére vezettek volna, mivel az I.r. alperestől olyan munkák elvégzését követelte, amely munkákhoz építési engedélyre lett volna szükség, ilyenrel pedig a felperes nem rendelkezett.

Az akkor hatályos 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 34. § (1) bekezdése szerint: telekalakításhoz, építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához (a továbbiakban együtt: építési munka) a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélyre van szüksége.

36. § szerint az építésügyi hatósági engedély a jogszabályok keretei között akkor adható, ha f) az építtető építési jogosultságát hitelt érdemlően igazolja.

38. § (1) bekezdés szerint: építési munkát - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - csak a jogerős és végrehajtható építési engedélynek, továbbá a hozzá tartozó, jóváhagyott - engedélyezési záradékkal ellátott - terveknek és egyéb okiratoknak, valamint jogszabályban meghatározott esetekben az ezek alapján készített műszaki megvalósítási terveknek megfelelően szabad végezni.

A fentebb hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következik, hogy az építési engedély beszerzése az építtető feladata, és ilyen engedély hiányában jogszerűen nem lehetséges az engedélyhez kötött munkálatokat elvégezni.

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel súlytalan, és jogszabályokkal alá nem támasztott a felperes azon hivatkozása, hogy a I.r. alperes hozzájárult a másik lakás megvételéhez, s vállalta annak felújítási munkálatait. A felperes szerint az I.r. alperes mulasztása, hogy nem szerezte be az építési engedélyt. Az I.r. alperes hozzájárulására nem volt szükség ahhoz, hogy a felperes bármely más lakást megvásároljon saját elhelyezése érdekében, mivel, arról maga volt köteles gondoskodni. Az, hogy e lakás megvásárlásához az I.r. alperes a felperessel kötött kölcsönszerződés alapján biztosította a vételárelőleget, majd későbbi kifizetésével a teljes vételár kifizetéséhez szükséges összeget, nem jelenti azt, hogy ezzel a magatartásával hozzájárult volna a másik lakás megvételéhez, mivel ilyen hozzájárulást a jogszabály nem kíván meg, és az I.r. alperes szerződéses kötelezettsége sem volt.

Azon felperesi hivatkozás pedig teljesen alaptalan, és a periratokkal alá nem támasztott, hogy az általa megvásárolt lakásban végzendő felújítási munkák elvégzését az I.r. alperes elvállalta volna. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság csupán visszautal a fentebb írtakra, hogy egyező megállapodás az elvégzendő munkák műszaki tartalmában nem volt, ennek hiányában megállapodásról beszélni nem lehet. Az a körülmény, hogy az I.r. alperes megkísérelt segítséget nyújtani a felperesnek az elhelyezkedéséhez, s tudomásul vette, hogy a felperes a D. u-i lakás helyett másik lakást vásárolt meg, nem jelenti azt, hogy a felek között e körben megállapodás született volna, vagy akár azt, hogy az I.r. alperes a felperesi jogügyletbe hozzájárult volna, mivel ilyen hozzájárulásra nem volt szükség.

Ugyanakkor nem vitás tény az, hogy a felperes mindvégig ragaszkodott ahhoz, hogy az I.r. alperes az általa elkészített tervek szerinti munkákat végezze el ebben a lakásban. Hiszen emiatt zárta ki a lakásból az I.r. alperest, akkor, amikor az engedélyhez nem kötött munkálatok elvégzését - az ügy békés rendezése érdekében - a felperesi lakásban megkezdte, de a felperes a további munkavégzést megtiltotta. A felperes ugyan arra hivatkozott, hogy a munkavégzést csupán felfüggesztette, de azt vitássá nem tette, hogy a kulcsot az I.r. alperestől (annak alvállalkozójától) visszakérte, és a továbbiakban az I.r. alperesnek lehetősége sem lett volna semmilyen munkavégzésre. Mivel a lakásra vonatkozóan a fentebb kifejtettek szerint a felek között a felújítási munkákra vonatkozó megállapodás nem jött létre, így az elsőfokú bíróság álláspontja téves, hogy az alperes jogosulatlanul tagadta meg a munkavégzést. Ugyanakkor jogosulatlan munkavégzés megtagadása az I.r. alperes részéről még az esetben sem valósult volna meg, ha létrejött volna a felek között erre a lakásra is a felújítási munkákra vonatkozó megállapodás, mivel a fentebb kifejtettek szerint építési engedély hiányában az I.r. alperes ez esetben is jogszerűen tagadta volna meg a munkavégzést. Arra pedig pusztán utal a másodfokú bíróság, hogy az I.r. alperest a felújítási munkák elvégzésének a kötelezettsége maximum 1.200.000.-Ft erejéig terhelte, ennek ellenére a felperes olyan építési engedélyhez kötött munkák elvégzését követelte az I.r. alperestől, amelynek a felújítási költsége jóval meghaladta az 1.200.000.-Ft-ot.

Erre tekintettel a felperes kellő alap nélkül hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes a felújítási munkákra vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget. A megállapodásban írt lakásra vonatkozó felújítás ugyanis a felperesi érdekkörben megghiúsult, míg a másik lakásra vonatkozóan ilyen megállapodás létre sem jött.

A fentebb kifejtettek szerint az I.r. alperes köteles a felújítási munkák ellenértékét a felperesnek megtéríteni, mivel a vállalt kötelezettségét a felperesi érdekkörben történő megghiúsulás miatt teljesíteni nem tudta, ugyanakkor a szerződés alapján a bérleti jogviszony megszüntetése körében erre kötelezettséget vállalt.

Az I.r. alperes által - a szakértő által igazolt módon - elvégzett munkák ellenértéke: 116.136.-Ft volt. Az elsőfokú bíróság ezen összeget az alperes térítési

kötelezettségéből levonva marasztalta az alpereseket egyetemlegesen 1.083.870.-Ft megfizetésére.

A másodfokú bíróság fentebb már kifejtette, hogy a II.r. alperes a perbeli jogviszonyban nem volt megbízó, hanem a térítési díj fizetési kötelezettséget az I.r. alperes átvállalta, és e tartozásátvállalás folytán, a II.r. alperest terhelő fizetési kötelezettségért most már az I.r. alperes volt a felelős. Ezért a II.r. alperesnek a felperes és az I.r. alperes között létrejött külön megállapodásáért semmilyen felelősség nem terheli, még akkor sem, ha a felperes és az I.r. alperes között az utóbbi megállapodás (lakásfelújításra vonatkozó megállapodás) a háromoldalú megállapodásra tekintettel jött létre. Erre tekintettel a másodfokú bíróság a II.r. alperessel szemben a felperes valamennyi kereseti kérelmét teljes egészében elutasította.

Mivel az I.r. alperes nem fellebbezett, a másodfokú bíróság a marasztalási összeget nem érinthette.

Az I.r. alperes ugyanis a per során részben viszontkeresetet terjesztett elő a lakásfelújításra kötött szerződésnek a Ptk. 240. §-a szerinti módosítása iránt, ugyanakkor beszámítási kifogást is terjesztett elő 215.000.-Ft erejéig, mivel ilyen összeget a felperesnek már kifizetett. A felperes ebből 115.000.-Ft kifizetését a tervekért elismerte, de a további 100.000.-Ft-tal kapcsolatban állította, hogy az magánkölcsön volt. Az elsőfokú bíróság azonban ezen I.r. alperes által kifizetett 115.000.-Ft-ot sem számította be a felperes követelésébe, holott annak helye lett volna, de a másodfokú bíróság fellebbezés hiányában az I.r. alperest marasztaló rendelkezést nem érinthette a Pp. 253. § (3) bekezdés alapján.

A fentebb kifejtettek alapján alaptalan volt a felperesnek mind a hibás teljesítésre, mind pedig az alperesek szerződésszegő magatartására alapított valamennyi további kereseti kérelme.

Hibás teljesítés jogcímén a felperes a másik lakásnak a tervdokumentáció szerinti elvégzését kérte. Másodlagosan e kereseti kérelmét kártérítési igényként terjesztette elő.

A hibás teljesítés fogalmát az akkor hatályos Ptk. 305. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt rendelkezések határozzák meg.

A Ptk. 305.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A (2) bekezdés kimondja, hogy hibás teljesítésnek minősül a szolgáltatott dolog szakszerűtlen összeszerelése is, ha a szerelés szerződéses kötelezettség, és azt a kötelezett vagy olyan személy végezte el, akinek magatartásáért a kötelezett

felelős. A kötelezett felel akkor is, ha a szolgáltatott dolog összeszerelését a szerződésnek megfelelően a jogosult végezte el, és a szakszerűtlen összeszerelés a használati útmutató hibájára vezethető vissza. Fogyasztói szerződésben semmis az a kikötés, amely e rendelkezésektől a fogyasztó hátrányára tér el. A (3) szerint a kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

A Ptk. 306. § (1)-(4) bekezdése pedig a hibás teljesítés esetén a jogosultat megillető szavatossági jogokról rendelkezik, illetőleg azok érvényesítési módjáról. Míg a Ptk. 307.§-a, illetőleg 308.§-a a hibás teljesítéssel kapcsolatos szavatossági igény érvényesítésének a határidejét szabályozza.

A Ptk. 306.§ (1) bekezdés szerint hibás teljesítés esetén a jogosult a) elsősorban - választása szerint - kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget; b) ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a (2) bekezdésben írt feltételekkel nem tud eleget tenni - választása szerint - megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye. A (2) bekezdés kimondja, hogy a kijavítást vagy kicserélést - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül kell elvégezni. A (3) bekezdése szerint, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja. A (4) bekezdésben foglaltak szerint a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja.

A 307. § (1) bekezdés szerint a jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettel közölni.

A 308. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jogosult a teljesítés időpontjától számított hat hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Ha a dolog használhatóságának legkisebb időtartamát hatósági előírás vagy kötelező műszaki előírás határozza meg (kötelező alkalmassági idő), és ez hat hónapnál rövidebb, az igény érvényesítésére ez a határidő irányadó.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperes szavatossági igénye érvényesítésével elkésztett. A bíróságnak ugyanis szavatossági igény érvényesítésénél mindenek előtt azt kell vizsgálnia, hogy a jogosult a számára előírt határidőben terjesztette-e elő szavatossági igényét.

A felperes a per során mindvégig kártérítési igényként tartott igényt a még ki nem fizetett térítési díj hátralékos összegére, továbbá előbb az I.r. alperestől a tervek szerinti felújítási munkák elvégzését kérte, majd pedig utóbb a tervek szerinti felújítási költség megfizetésére kérte kötelezni, de minden esetben kártérítésként érvényesítette alperesekkel szemben igényét.

A Ptk. 305.§ (1) bekezdése alapján hibás teljesítésre - első ízben a 2010. szeptember 13-i (46. sorsz.) beadványában hivatkozott, e körben is csupán az I.r. alperes által 2005. július 1-2-án elvégzett munkákkal kapcsolatban. Azt azonban nem jelölte meg, hogy az alperes ezen teljesítése miatt, és mennyiben volt hibás.

Kifejezetten, hibás teljesítés miatt a felperes - az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott - 2010. szeptember 28-i beadványában terjesztette ki kereseti kérelmét.

A fentebb idézett jogszabályi rendelkezés szerint a szavatossági igények érvényesítésére nyitva álló határidő 6 hónap. Ha és amennyiben a szavatossági jogait a jogosult ez idő alatt akadályoztatása miatt érvényesíteni nem tudja, irányadó a szavatossági igények érvényesítésére a Ptk. 326. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni. E jogszabály alapján pedig - mivel a szavatossági igények érvényesítésére nyitva álló határidő egy évnél rövidebb - az akadály megszűnésétől számított 3 hónapon belül érvényesítheti a jogosult szavatossági jogait.

A felperes első kereseti kérelmét 2006. március 17-én terjesztette elő. E kereseti kérelmében, de a további kereseti kérelmeiben sem jelölt meg sem olyan körülményt, amely bármelyik alperes szavatossági felelősségét megalapozná, de olyan körülményt sem, amely akadályozta volna őt abban, hogy szavatossági igényét a jogszabályban előírt 6 hónapos határidőben előterjessze. Így az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy szavatossági igényével a felperes elkésett, ez pedig azt is jelentette, hogy az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia, hogy fennáll-e, s ha igen mely okból, és mennyiben bármelyik alperes szavatossági felelőssége.

Mindazonáltal a másodfokú bíróság a felperes fellebbezésére és fellebbezés kiegészítésében foglaltakra is tekintettel rámutat arra, hogy a felperes olyan körülményt sem jelölt meg, amely egyáltalán bármelyik alperes szavatossági felelősségét megalapozná. A fentebb már kifejtettek szerint a felújításra vonatkozó megállapodás a felperes érdekkörébe eső okból megghiúsult másik lakásra vonatkozóan pedig létre sem jött a felperes és az I.r. alperes között a felújításra vonatkozó megállapodás, de létrejött megállapodás esetén is, az I.r. alperes jogosult lett volna a munkákat megtagadni, mivel azon munkák elvégzéséhez a felperes építési engedéllyel nem rendelkezett.

Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperesnek a hibás teljesítésre alapított igényét, ezt a felperes fellebbezésében, és

fellebbezés kiegészítésében megalapozatlanul sérelmezte, és alaptalanul hivatkozott arra is, hogy e körben az elsőfokú bíróság a megfelelő bizonyítási eljárást le sem folytatta.

Az ügy eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást az elsőfokú bíróság teljes körűen lefolytatta, és a rendelkezésre álló adatok alapján pedig megalapozottan állapította meg, hogy a felperes a szavatossági igénye érvényesítésével elkésztett.

A felperes a javára megítélt 1.083.870.-Ft jogalapjával kapcsolatban fellebbezést nem terjesztett elő, ezzel összefüggésben a II.r. alperes is csupán az egyetemlegességet sérelmezte, ezért a másodfokú bíróság - bár eltérő jogi alapon látta a felperes javára megítélhetőnek a marasztalási összeget - de fellebbezés hiányában azt nem érinthette.

A felperes további kártérítési igényével összefüggésben pedig a másodfokú bíróság is teljes egészében megalapozatlannak találta a felperes által előterjesztett valamennyi kárigényt.

Ezzel összefüggésben mindenekelőtt a másodfokú bíróság a fentebb már írtakra utal, hogy a felperes nem bizonyította azt, hogy akár az I.r. alperes, akár a II.r. alperes a térítési díj kifizetése körében jogellenesen járt volna el. A másodfokú bíróság a felperes által állított jogellenes magatartással kapcsolatban csak ismételten hangsúlyozza, hogy a térítési díj fizetési kötelezettség körében a felperes volt köteles elől járni a teljesítéssel, a felperes pedig szerződéses kötelezettsége ellenére a bérleményből nem költözött ki, őt csak végrehajtás útján, a karhatalom igénybe vétele mellett sikerült a bérleményből kiköltöztetni akkor, amikor az I.r. alperes már jogszerűen teljesítette a teljes térítési díjat a felperes által megjelölt ügyvéd bankszámlájára, illetve a visszautalást követően is felajánlotta az I.r. alperes a teljesítést, de azt a felperes visszautasította.

A felújítási munkák körében pedig - ugyancsak a fentebb kifejtettek szerint - az I.r. alperes teljesítése a felperes érdekkörébe eső okból lehetetlenült. Azt felperes sem vitatta, hogy ezt követően az I.r. alperes számtalan esetben felajánlotta - a felújítási munkák pénzbeli megtérítését, de a felperes ezen összeg felvételét ugyancsak visszautasította. Ily módon az alpereseket nem terheli olyan jogellenes magatartás, amely a felperes kártérítési igényét megalapozná. Arra pedig helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a kártérítési igénye összegét nem is bizonyította.

A másodfokú bíróság rámutat arra is, hogy a felperes olyan kárigényt is előterjesztett, amely kárigény előterjesztésére ő nem jogosult. Munkalehetőségének elvesztése, jövedelem kiesése, mint elmaradt haszon miatti igénye - a fellebbezés kiegészítésében foglaltak szerint - mindösszesen 14.750.000.-Ft (2.600.000.-Ft + 12.150.000.-Ft). A másodfokú bíróság álláspontja az, hogy a felperes ilyen kereseti kérelem előterjesztésére nem jogosult. Személyes előadása ugyanis az volt, hogy

fellépéseiből származó bevételt az általa alapított egyszemélyes alapítvány kapta meg. Így az esetleges fellépésekből származó kieső jövedelem érvényesítésére - amennyiben a kártérítés jogalapja megállapítható lett volna - a felperes nem, hanem csupán az alapítvány lett volna jogosult. Ezt alátámasztják a felperes által csatolt számlák is, mely szerint valamennyi számlán vevőként az alapítvány szerepel. E számlák alapján pedig a felperes elmaradt jövedelem miatti igényt nem érvényesíthet.

Arra pedig már csupán utal a másodfokú bíróság, hogy amennyiben a felperes - és nem az alapítvány - a perbeli jogügyletet megelőzően az általa állított 100.000.-Ft, majd a későbbi időpontban 150.000.-Ft havi rendszeres jövedelemre tett volna szert, nem lett volna jogosult szociális segélyre. Ilyen jövedelmet a felperes a szociális rászorultság felülvizsgálatánál nem jelölt meg, hisz nyilvánvaló, hogy ez esetben a szociális rászorultsága megállapítást sem nyerhetett volna.

Ugyancsak jogalap nélküli a felperesnek bármiféle kártérítési igénye a bérleményből kiürített lakásából elszállított ingóságaival kapcsolatban, illetve az általa megvásárolt ruházati és használati cikkek megtérítésével összefüggésben is. A lakás kiürítésére a felperes jogellenes magatartása miatt került sor, mivel a szerződés hatálybalépését követően - legkésőbb 2005. február 28-át követő 45 napon belül a bérleményét nem ürítette ki a szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelen perben a felperes bár sérelmezte, és jogellenesnek tartotta a végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okirat alapján történő lakáskiürítésre való kötelezését, de a végrehajtási záradék jogellenességével kapcsolatos kereseti kérelmet jelen perben a felperes nem terjesztett elő, és ilyen kérelem ebben a perben nem is terjeszthető elő. Ezért arra helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy a végrehajtás jogszerűségét a bíróság jelen perben nem vizsgálhatta.

Ezzel összefüggésben a felperes kellő alap nélkül hivatkozott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a végrehajtás megszüntetése miatt előterjesztett kereseti kérelmével kapcsolatban megállapította, hogy jogszerűtlenül járt el, mind az elsőfokú, mind pedig a másodfokú bíróság. Ha és amennyiben így lett volna a Legfelsőbb Bíróság nem tartotta volna hatályban a másodfokú bíróság döntését. Az általa hivatkozott Legfelsőbb Bíróság határozata is csupán elvi szinten foglalt állást abban a kérdésben, hogy nincs akadálya annak, hogy végrehajtás megszüntetése iránti perben a bíróság a végrehajtási záradék jogszerűségét vizsgálja. Ezen elvi állásfoglalás azonban nem jelenti azt, hogy a felperes által sérelmezett végrehajtási záradék jogellenes lett volna. Az 1994. évi LIII. törvény 21-23. §-ában foglalt esetekben az alaki követelmények meglétét a bíróságnak a végrehajtható okirat kiállítását megelőzően vizsgálnia kell. Ha az alaki követelmények hiányoznak, a bíróságnak meg kell tagadnia a záradékolást, illetve el kell utasítania a vele egy tekintet alá eső letiltó végzés meghozatala iránti kérelmet [1994. évi LIII. törvény 19. §, 20. § (2) bekezdés].

Amennyiben az alaki követelmények valamelyike hiányában történt a záradékolás, tehát a bíróság az okiratot a törvény megsértésével látta el végrehajtási záradékkal, úgy akár a felek kérelmére, akár a végrehajtó kezdeményezésére, akár hivatalból, a bíróság törli a végrehajtási záradékot az 1994. évi LIII. törvény 211. § (2) bekezdése értelmében. Ilyenkor tehát nem végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti pert kell indítani, hanem a záradék törlése iránti kérelmet kell benyújtani a végrehajtást elrendelő bírósághoz, a Vht. 211. (1), illetve (2) bekezdése alapján.

A Vht. 211. § (2) bekezdés értelmében ha a bíróság az okiratot a törvény megsértésével látta el végrehajtási záradékkal, a végrehajtási záradékot törölni kell.

Az pedig nem vitás, hogy ilyen kérelmet a végrehajtást elrendelő bíróságnál a felperes nem terjesztett elő. Miután a végrehajtás (a lakásból való kilakoltatás) megtörtént, sőt az épület lebontása is megtörtént, ilyen végrehajtási záradék törlése iránti kérelem előterjesztésére pedig most már lehetőség sincs. Ezért a felperes alappal most már nem kifogásolhatja a végrehajtási záradék jogszerűségét, és arra jogot sem alapíthat. Az ingóságok elszállításával kapcsolatban helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az a Vht. rendelkezései szerint történt, s helytálló volt azon megállapítása is, hogy az ingóságok elhelyezéséről a felperesnek kellett volna gondoskodni. A Vht. 182. § (1) bekezdés értelmében a végrehajtást kérő csak akkor köteles elszállítani az adós ingóságait, ha az adós nincs jelen a kiköltözésnél. A foglalási jegyzőkönyv szerint az adós a foglalásnál jelen volt, úgy az ingóságainak elhelyezéséről ő lett volna köteles gondoskodni (291. sz. PK vélemény). A felperes tudomással bírt arról, hogy ingóságait hova szállították el, ennek ellenére mind a mai napig azok elszállításáról, elhelyezéséről nem gondoskodott. Ezért akár az elszállított ingóságokkal, akár az ingóságai elszállítása miatt beszerzett ruházati és egyéb háztartási eszközök miatti kártérítési igénye teljességgel jogalap nélküli.

A felperes által érvényesített további kárigények elutasításával kapcsolatban a másodfokú bíróság teljes mértékben egyetért az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, az általa felhozottakat sem kiegészíteni, sem megismételni nem kívánja. A felperes további kárigényével kapcsolatban is csupán utal a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes sem a kártérítési igénye jogalapját, sem annak összecszerűségét nem bizonyította.

A II.r. alperes fellebbezésével összefüggésben pedig a másodfokú bíróság csupán a fentebb már kifejtettekre hivatkozik. A II.r. alperes egyetemleges felelőssége - az I.r. alperes tartozásátvállalása folytán - nem állapítható meg, különösen nem az I.r. alperes és a felperes között létrejött szerződés teljesítésének elmaradása miatt, mivel annak a szerződésnek a II.r. alperes nem volt alanya.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre és helyesbítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a nem fellebbezett részében nem érintette - a megfellebbezett részében pedig a

rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, egyebekben pedig helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Mivel a II.r. alperes fellebbezése alapos volt, a felperes fellebbezése pedig teljes egészében alaptalan, ezért a másodfokú bíróság a felperest kötelezte a II.r. alperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárási költségek viselésére, melynek összegét a másodfokú bíróság méltányosan - figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM. sz. rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltakra is - állapította meg.

Mivel a felperes költségmentességben részesült, ezért a felperes által le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint a felperesi pártfogó ügyvéd díját a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján az állam viseli. Ugyancsak az állam viseli a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket is {ltv. 5.§ (2) bekezdés b) pont}.

Budapest, 2011. október 5.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő