

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Apáthy István ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr.Mester Katalin ügyvéd által képviselt I.r., a dr.Kováts Tamás ügyvéd által képviselt II.r. és III.r. alperesek ellen lakás kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 3.P.50.291/2001. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 47.Pf.632.608/2006/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.r. alperes részéről 39. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 nap alatt 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és térítsen meg az államnak - felhívásra - 23.500 (Huszonháromezer-öttszáz) forint feljegyzett felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet által megállapított tényállás lényege szerint a Budapest, P. (utóbb M.) u. 17/P/A. épület fszt. 1. szám alatti tanácsi bérlakás F.F. és házastársa bérleménye volt. A lakást 1991-ben elcserélték az I.r. felperessel az általa megvásárolt B., Úttörő u. 6. szám alatti családi házra. A Főpolgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztálya a lakáscseréhez hozzájárult, határozatát a másodfokú hatóság helybenhagyta, a felperesek pedig 1992. február 10-én lakásbérleti szerződést kötöttek a P. utcai bérleményre a II.r. alperes jogelődjével, a Fővárosi Kerületi Ingatlankezelő Vállalattal.

A lakáscseréhez hozzájáruló jogerős határozatot az I.r. alperes keresettel támadta meg, miután F.F-né hozzájárulása alapján még 1991. szeptember 4-én beköltözött az akkor üres, a korábbi bérlők által már nem, a felperesek által pedig még nem lakott P. utcai lakásba. A közigazgatási perben a Pesti Központi Kerületi Bíróság a 9.P.61.566/1992/7. számú, 1992. november 13-án hozott ítéletével a jogerős közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte és a közigazgatási szerveket új eljárás lefolytatására kötelezte. A Fővárosi Bíróság az 58.Kf.33.229/1993/2. számú, 1993. július 7-én hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Főpolgármesteri Hivatal az új eljárásban 1995. január 2-án hozott, 1029/94. számú elsőfokú határozatával a lakáscsere szerződéshez hozzájárult, és a P. utcai bérlakást kiutalta a felperesek részére. Felkérte a Vagyonkezelő Rt-t, hogy a felperesekkel, mint bérlőtársakkal nyolc napon belül kösse meg a lakásbérleti szerződést. A felperesek ennek alapján 1995. január 23-án határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötöttek a Vagyonkezelő Rt-vel.

Az elsőfokú közigazgatási határozat ellen az I.r. alperes fellebbezett, a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala azonban az 1995. május 22-én kelt 2501/1995. számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és F.F. és házastársa, valamint B.J. és házastársa által kötött lakáscsere szerződéshez a hatósági hozzájárulás megadását megtagadta.

A jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát most a felperesek kérték, és a Pesti Központi Kerületi Bíróság az 1996. november 13-án hozott 13.K.61.743/1995/10. számú ítéletével a 2501/1995. számú jogerős közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte és a másodfokú közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A Fővárosi Bíróság a 60.Kf.33.306/1997/2. számú, 1997. július 3-án hozott jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az újabb eljárásban a másodfokú közigazgatási szerv, a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala csak évekkel később, 2004. július 6-án hozta meg az 54.289/1995. számú határozatát, amellyel az 1995. január 2-án hozott lakáscsere szerződéshez hozzájáruló elsőfokú határozatot helybenhagyta.

E jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát most az I.r. alperes kérte, a Fővárosi Bíróság azonban a 2005. december 7-én kelt 1.K.32.480/2004/15. számú jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

Irányadó tehát az a jogerős közigazgatási határozat, amellyel a felperesek, valamint a F. házaspár által megkötött lakáscsere szerződéshez a hozzájárulását 1995. január 2-án megadta, és amelynek alapján a felperesek - immár másodszor -, ezúttal 1995. január 23-án bérleti szerződést kötöttek, most már a Vagyonkezelő Rt-vel.

Időközben a Budapest K-i Polgármesteri Hivatala Népjóléti Iroda Lakásügyi Csoportja az 1999. május 26-án kelt VI/824/1999. számú határozatával a P. utcai lakás bérlőjeként az I.r. alperest - mint a lakásban jogcím nélkül lakó személyt - kijelölte, vele a II.r. alperes két nappal később bérleti szerződést, majd az a III.r. alperes további három nappal később, május 31-én adásvételi szerződést kötött. Az I.r. alperes tulajdonjogát ennek alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperesek módosított keresetükben az érvényes lakáscsere szerződés alapján megkötött bérleti szerződésekre hivatkozással

kérték az I.r. alperesnek - mint jogcím nélküli lakáshasználónak - a P. utcai lakás kiürítésére való kötelezését. Kérték továbbá az I. és II.r. alperesek közötti bérleti, valamint az I. és III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének, illetőleg velük szembeni hatálytalanságának a megállapítását.

Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét a másodfokú bíróság megváltoztatta és kötelezte az I.r. alperest a P. utcai lakás kiürítésére és a felperesek birtokába bocsátására.

A határozat indokolásában kifejtette, hogy a jogvitát a lakáscsere szerződés alapján rendezte és a Pp. 215. §-ában foglaltakra figyelemmel nem foglalkozott az I.r. és III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés előtti helyzet rendezésével, így különösen az I.r. alperes által megfizetett vételárral, az ingatlan-nyilvántartásbeli állapot rendezésével, ilyen igényt ugyanis sem a felperesek, sem az alperesek nem érvényesítettek.

Kifejtette a másodfokú bíróság, hogy a felperesek által a F. házaspárral 1991. október 2-án megkötött lakáscsere szerződéshez a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése szerinti hozzájárulásra volt szükség, amelynek megtörténtéig a szerződés nem jött létre, de a felek nyilatkozataikhoz kötve voltak. A cserepartnerek egyező akaratnyilvánításán alapuló megállapodásuk mindvégig fennmaradt, s miután a hatóság a szerződéshez hozzájárult, közöttük a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létrejött [Ptk. 215. § (2) bek.]. Az ennek alapján 1992-ben, majd 1995-ben megkötött bérleti szerződés szerinti - bérlőként fellépő - felperesek alappal kérték a lakásban jogcím nélkül lakó I.r. alperesnek a lakás kiürítésére való kötelezését a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján. A csereszerződés létrejötté és jóváhagyása közötti időben fennálló függő jogi helyzetben az I.r. alperessel megkötött bérleti, majd adásvételi szerződés a felperesekkel szemben nem lehet hatályos, ekkor már a hatóság hozzájárulása folytán a csereszerződés alapján a felperesek bérleti jogot szereztek.

A jogerős ítélet ellen az I.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, illetőleg a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.

Álláspontja szerint a lakás kiürítésére nem kötelezhető, mert a Ptk. 98. §-a alapján - mint az ingatlan tulajdonosát - megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. A kiürítés kérdésében csak akkor hozható döntés, ha a lakás tulajdonjoga is rendezésre kerül.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A másodfokú bíróság kizárólag az érvényes lakáscsere szerződésre alapított bérleti szerződések alapján döntött a felperesek lakás kiürítése iránti keresetéről, de nem foglalkozott az I-II.r. alperesek közötti bérleti és az I. és III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresettel. A felperesek azonban a jogerős ítéletet ebben a körben felülvizsgálattal nem támadták, az alperes pedig értelemszerűen csak az őt a lakás kiürítésére kötelező ítéleti rendelkezés ellen nyújthatott be felülvizsgálati kérelmet.

A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, és a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján abban a körben vizsgálhatta felül, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felperesek keresetének el nem bírált - a másodfokú bíróság szerint külön perben érvényesíthető - része összefügg ugyan az I.r. alperes perbeli védekezésével, de a kifejtettek miatt a felülvizsgálati eljárásban nem vehető figyelembe.

A felpereseknek az érvényes lakáscsere szerződésre és az annak alapján megkötött bérleti szerződésre alapított, az I.r. alperesnek a lakás kiürítése iránti keresetének helyt adó jogerős ítéleti rendelkezés nem jogszabálysértő.

A perbeli lakáscsere szerződés érvényességéhez a megkötésének időpontjában hatályban volt, a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.8.) Korm.rendelet (R.) 90. §-ának (2) bekezdéséből következően a lakásügyi hatóságnak a lakáscseréhez való hozzájárulására volt szükség. A hozzájárulás - a jogorvoslati lehetőségek igénybevétele, illetőleg a közigazgatási eljárás ismeretlen okból való elhúzódása folytán - csak hosszú évek után született meg olyan jogerős határozattal, amely megalapozta a lakáscsere szerződés érvényességét. Az időmúlás nem változtat azon a tényen, hogy az érvényessé vált csereszerződés folytán bérleti szerződést kötött, és emiatt bérlővé vált felperesek a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján kérhették az akkor jogcím nélkül ott lakó I.r. alperesnek a lakás kiürítésére való kötelezését.

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

Az I.r. alperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéknek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján az állam részére való megtérítésére.

Budapest, 2007. október 31.

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