

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Halmi Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe** ügyintéző: Balázsiné dr. Halmi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Tasnádi Mária ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás miatt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 26. napján meghozott 23.P.21.419/2013/14. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszámon előterjesztett és 17. sorszámon kiegészített fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 20.000.000 forint megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Keresete szerint az alperes helyett saját tulajdonában álló ingatlana átruházásával oldotta meg az alperes korábbi házfelügyelőjének lakhatását, ezzel szemben az alperes jogviszonyuk megszűnésekor az ő elhelyezéséről nem gondoskodott.

Az alperes érdemi védekezésében a kereset elutasítását kérte. Elévülési kifogást terjesztett elő, és a keresetet mind jogalapjában, mind összegében alaptalannak tartotta.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 444.500 forint perköltséget. Úgy rendelkezett, hogy a le nem rótt 900.000 forint eljárás illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint felperes által megjelölt 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet alapján az alperest nem terhelte elhelyezési kötelezettség korábbi házfelügyelője és a közöttük fennálló jogviszony megszűnésekor. Ha az alperesnek mégis fennállt volna jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettsége, a kereset akkor is alaptalan, mert a peres felek okiratban rögzítették azt a tényt, hogy a felperes 1973 szeptemberétől az előző házfelügyelő részére cserelakást biztosított. A Ptk. 361. §-a mint szubszidiárius szabály csak akkor alkalmazható, ha a felek között nem áll fenn olyan jogviszony, amelyre tekintettel a teljesítés történik. Emellett - bár a PKKB a perbeli helyiség kiürítése iránt indított perben az alperes elhelyezési kötelezettségét vizsgálta, ezért ez utóbbi már

vitássá nem tehető - a peres felek között létrejött házfelügyelői munkaszerződés 9. pontja szerint az alperes csak a felperes munkaviszonyának fennállta alatt vállalt kötelezettséget arra, hogy a perbeli lakást a felperes rendelkezésére bocsátja. Mindezek alapján a felperest az általa érvényesített jog nem illette meg. A perbeli követelése ezért esedékessé sem válhatott, így az elévülés kérdése sem volt vizsgálható. Arra az esetre azonban, ha a felperesi igény jogalapja fennállna, megállapította, hogy a követelés 2002. július 3-án elévült, míg a felperes a keresetlevelét ezt követően, több mint 4 év elteltével nyújtotta be a bíróságra.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását oly módon kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla a keresetének teljes egészében adjon helyt.

Előadta, hogy őt megelőzően valamennyi, az alperes alkalmazásában állt házfelügyelő a munkaviszonyának megszűnésekor úgy adta át a perbeli lakást, hogy a következő házfelügyelő által biztosított csereingatlanba távozott. Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet az elsőfokú bíróság ítéletével szemben egyértelműen rendelkezik arról, hogy abban az esetben, ha a munkaviszony nem a munkavállalónak felróható okból szűnik meg, a volt munkavállaló jóhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználónak tekintendő és mint ilyen elhelyezésre jogosult, az elhelyezésről pedig a lakás tulajdonosa - vagyis a munkáltató - köteles gondoskodni. E rendelet hatálya kiterjedt a személyi tulajdonban lévő lakásokra is. Az alperes ezzel kapcsolatos gyakorlata egyező volt az akkori, általánosan bevett gyakorlattal, miszerint a tulajdonosok olyan házfelügyelőket alkalmaztak volt munkavállalóik helyett, akik rendelkeztek elhelyezésre felajánlható ingatlannal, így nem a tulajdonosokat terhelte volt házfelügyelőjük elhelyezésének kötelezettsége. Ezt támasztja alá, hogy vele az alperes korábbi házfelügyelőjének lakhatásáról megállapodott. A munkaviszonyának megszűnését követően tehát alappal tarthatott igényt az elhelyezésére, egyrészt azért, mert a munkaviszony létesítésekor az előző munkavállaló elhelyezéséről az alperes helyett maga gondoskodott, másrészt azért, mert jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználóként arra egyébként is jogosult volt. E kötelezettséggel az alperes is tisztában volt, mert egy ideig igyekezett megoldani az elhelyezését. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a PKKB-n folyamatban volt perben a bíróság az elhelyezési igényét vizsgálta. Abban az ügyben fel sem merült, hogy a felperes nem csupán bérlő, hanem a szolgálati lakásban visszamaradt, volt alkalmazott. Az elsőfokú ítélet indokolásával szemben a követelése bíróság előtt érvényesíthető, mert az alperesnek küldött írásbeli felszólításai és a közöttük folyamatban lévő perben tett nyilatkozatai a Ptk. 327. §-ának (1) bekezdése alapján az elévülést megszakították. Mindezekre tekintettel alappal követelheti az alperestől a jogalap nélküli gazdagodás megfizetését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Elévülési kifogását fenntartotta. Előadta, hogy a felperes vele szemben pénzkövetelést a kereset indításig nem terjesztett elő. Fenntartotta, hogy őt sem jogszabály, sem a felperessel kötött megállapodás nem kötelezte arra, hogy a távozó házfelügyelőnek munkaviszonya megszűnésére tekintettel cserelakást biztosítson. Társasházzá alakulása óta az általa alkalmazott mindhárom házfelügyelőnek munkaviszonya megszűnését követően az őket követő házfelügyelők adták át az általuk használt önkormányzati lakást, amelyre a területi önkormányzat velük lakásbérleti szerződést kötött. Ezt a megoldás kísérelte meg méltányosságból és saját érdekében, hogy a felperes munkaviszonyának megszűnése miatt új házfelügyelőt tudjon alkalmazni és elhelyezni. Továbbra is vitatta a kereset összegét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az elsőfokú ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, és az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló döntést hozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indoklásával maradéktalanul egyetértett abban, hogy a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján csak az kötelezhető a vagyoni előny visszatérítésére, aki ahhoz jogalap nélkül jutott. A felperes azonban saját maga által előadottan az alperessel megállapodott abban, hogy a tulajdonában álló lakást a házfelügyelői szerződés megkötése és a házfelügyelői lakás beköltözhetősége érdekében a korábbi házfelügyelő rendelkezésére bocsátja. A felek közötti kötelmi jogviszonyra tekintettel a felperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint átadott lakása értékét az alperestől nem követelhetette.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a következőkkel egészíti ki.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (R.) alapján az alperest a felperessel szemben elhelyezési kötelezettség terhelte. A perbeli lakás ugyanis az R. 33. § (1) bekezdése alapján nem minősült szolgálati lakásnak. A felperes által okirati bizonyítékként szolgáltatott házfelügyelői munkaszerződés 4. pontja alapján azonban megállapítható volt, hogy abban az esetben, ha a felperes munkaviszonyát az alperes mint munkáltató szüntette meg felmondással, köteles volt a felmondási idő leteltéig a munkavállaló részére megfelelő cserelakást biztosítani. Az 1/F/3. sorszám alatt csatolt bérleti szerződésből megállapítható volt az is, hogy a felperes a perbeli lakást munkaviszonyának megszűnésére tekintettel 1984. július 1-től bérlőként használta. A munkaviszony 1984. évi megszűnését bizonyította a 11/F/6. sorszámú felperesi levél is. Az alperes a házfelügyelői lakás helyett megkísérelt a felperesnek másik ingatlant biztosítani, sikertelenül (5/F/1.). Egyéb lehetőség hiányában a felperes lakhatásáról oly módon gondoskodott, hogy a felperessel 1989 júniusában a perbeli lakásra írásban is bérleti szerződést kötött. Az alperes tehát szerződéses kötelezettségének a felperes által is elfogadott módon eleget tett. Olyan kötelezettség az alperest sem jogszabály, sem szerződés alapján nem terhelte, hogy a felperesnek munkaviszonya megszűnésekor saját tulajdonú ingatlant biztosítson. Mindezek alapján a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a és a 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes ügyvédi képviselésével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. Az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján - a (6) bekezdésre figyelemmel az elvégzett munkával arányban álló összegben - állapította meg. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. április 9.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Egriné dr. Salamon Emma s.k.. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: