

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Frang Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Frang Ágnes ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, dr. Esztáriné dr. Szabó Edit ügyvéd (fél címe) által képviselt II.rendű felperes neve (**II.rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - a dr. Varga Alexandra ügyvéd (fél címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 15. napján kelt - 163. sorszám alatti végzéssel kijavított 64.P.23.632/2011/156. számú ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 157. sorszám alatt előterjesztett és 160. sorszám alatt megindokolt, a II. rendű felperes részéről 162. sorszám alatt, valamint az I. rendű alperes részéről 158. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint, míg a II. rendű felperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben ... szám alatti ingatlan az I. rendű alperes tulajdona. Az ingatlanban található földszint 2. szám alatti lakás bérlője az I. rendű felperes, a földszint 1. szám alatti lakás bérlője a II. felperes.

A II. rendű alperes a ... jogutódja, az I. rendű alperest illető bérleti jogok gyakorlója volt 2016-ig. Az ingatlan az 1940-es évektől kezdődően ... tulajdonát képezte.

A ... 1983. szeptember 22-én kelt ... számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a ... a perbeli ingatlan tulajdonosaként, míg a ... kezelőként.

1971-ben ... hagyatékát a ... 1983. november 10-én jogerőre emelkedett ... számú végzésével 1/2-1/2 arányban gyermekeinek, ... és ... adta át. Az örökösök fellebbezése folytán a másodfokon eljáró ... Igazgatási Osztálya az 1986. március 12-én kelt határozatával az elsőfokú határozatot részben

megváltoztatta, részben megsemmisítette. Megkereste a földhivatalt az ... tulajdonjogának a törlése végett, illetve felhívta a ..., hogy az ... tulajdonjoga bejegyeztetése ügyében járjon el, megállapította, hogy az ingatlan az egyes házingatlanok állami tulajdonbavételéről szóló 1952. évi 4. törvényerejű rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint került a ... tulajdonába.

A lakásokat már az 1950-es évek végétől bérlakásként kezelték, és azokat az 1980-as évektől egyértelműen tanácsi bérlakásként jelölték meg, így azok közé a vagyontárgyak közé tartoztak, melyek a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 107. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése értelmében a törvény erejénél fogva az önkormányzatok tulajdonába kerültek.

A ... 1987. március 24-én kelt ... számú határozatával az ... tulajdonjogát, illetve a kezelői jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölte, és visszajegyezte ... tulajdonjogát. ... örökösei a jogerős hagyatékátadó végzésre hivatkozással tulajdonjoguk bejegyzését kérték; a földhivatal az 1991. április 17-én kelt ... számú határozatával a perbeli ingatlanra 1/2-1/2 arányban ... és ... tulajdonjogát bejegyezte. Az örökösök az ingatlant 2000. március 27-én a ...-nek értékesítették. Az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes a ...-vel 2000 augusztusában kötött csereszerződésével szerezte meg.

A perbeli ingatlanban lévő lakásokat 1952-től kezdődően a ..., majd az I. rendű alperes bérbeadás útján hasznosította. 1959-től kezdődően a földszint 2. szám alatti lakás társbérlője, majd bérlője az I. rendű felperes édesanyja volt. Az I. rendű felperes 1993 augusztusában az édesanyja bérlőtársává, majd 2007-ben a lakás bérlőjévé vált. A földszint 1. számú lakás bérlője ..., a II. rendű felperes édesapja volt. Az I. rendű felperes 1982-ben építési engedélyt, majd 1987 áprilisában módosított építési engedélyt kapott a bérletében álló lakás átalakítására, illetve a lakás tetőterében műterem kialakítására; 1988-ban használatbavételi engedélyt kapott. A II. rendű felperes által használt lakás bővítésére 1980-ban került sor.

Az I. rendű felperes és édesanyja, valamint a II. rendű alperes 1994-től kezdődően többször bejelentették a lakásra vonatkozó vételi szándékukat. Az I. rendű alperes a 2000. évi cseréig a tulajdoni helyzet rendezetlensége miatt ettől elzárkózott, majd ezt követően úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant nem kívánja értékesíteni. A felperesekkel szemben folyamatosan bérleti díjat érvényesített. Az I-II. rendű felperesek a 2008. április 1-jétől érvényesíteni kívánt díjemeléssel szemben annak jogszerűtlenségére hivatkozva kifogást terjesztettek elő; kifogásolták a 150%-ot meghaladó mértékű emelést, és hivatkoztak arra is, hogy az ingatlan állapotát az emelés során a bérbeadó figyelmen kívül hagyta. Az épület állaga folyamatosan romlik, melyet a felperesek 2004-től rendszeresen jeleztek az alperesek felé; az állagromlás karbantartási hiányosságokra vezethető vissza. A II. rendű alperes 2004. és 2012 között 1.159.638 forint értékű munkát végzett, mely egy évre kivetítve 658 forint/m², amely jelentősen elmarad a hasonló épületeknél elfogadható karbantartási költség 1500-2000 forint/m²-es mértékétől. A 2008-as emelést megelőzően a II. rendű alperes is megállapította, hogy a lakások műszaki állapota nem megfelelő, felújításra szorulnak. A szennyvízelvezető csatorna részben dugulás, részben szakszerűtlen kivitelezés miatt 2014-ig, mintegy hét éven keresztül nem működött, így a szennyvíz a 2. számú lakásnál az épület alatt ülepedett, illetve hozzájárult az épület felvizesedéséhez. Az lakásokat összkomfortosként adták bérbe a felperesek részére. Mindkét lakás az összkomfortos besoroláshoz szükséges helyiségekkel rendelkezik, villany- és vízellátásuk, szennyvíz elvezetésük biztosított. A melegvíz ellátást és a fűtést biztosító berendezések javításával újra összkomfortossá tehető mindkettő.

Az 1. számú lakásban jelentős ázásnyomok tapasztalhatóak, a lakás igényes karbantartása érdekében

végzett igyekezet látszik, azonban a tető és a lábazat irányából érkező nedvesség utánpótlás akadálya a komolyabb felújításnak. A 2. számú lakás elhanyagolt állapotú, a lakásban jelentős ázások nyoma látható. A fűtés és a melegvíz ellátás karbantartási hiányosságok miatt nem biztosított.

A szakértői vélemény megállapítása szerint az épület állaga önmagában 10-15%-os korrekciót jelent a bérleti díj tekintetében, további 25-30%-os korrekció a lakások penészes, vizes, lelakott műszaki állapota, a fűtés hiánya pedig 20%-os korrekciót jelent.

Az elsőfokú bíróság a bérleti díjakat a ítélet 6. oldalán lévő táblázat szerint állapította meg 2008. áprilisától a tárgyalás berekesztéséig.

Az elsőfokú bíróság a viszontkeresettel érintett időszakra vonatkozóan különböző korrekciós tényezők figyelembevételével állapította meg, hogy az I. rendű felperesnek 4.539.104 forint fizetési kötelezettsége keletkezett bérleti díj címén, míg szemétszállítási díj címén 352.600 forint. Az I. rendű felperes erre az időszakra 2.592.050 forintot fizetett meg, így 2.299.654 forint megfizetésére köteles.

A II. rendű felperesnek az érintett időszakban 5.950.760 forint összegű bérleti díj és 352.600 forint szemétszállítási díj fizetési kötelezettsége keletkezett. A II. rendű felperes erre az időszakra 5.003.134 forintot fizetett meg, erre figyelemmel a II. rendű felperes 1.300.226 forint megfizetésére köteles.

Keresetükben a felperesek elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérték kártérítés címén. Az I. rendű felperes 50.000.000 forint, a II. rendű felperes 65.000.000 forint kártérítés megfizetését kérte arra tekintettel, hogy a vételi jogukkal azért nem tudtak élni, mert az alperesek, illetve jogelődek elmulasztották a ..., majd az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését. Kárukat a lakások 1995-ös, illetve jelenlegi forgalmi értéke különbözetében jelölték meg, figyelembe véve azt, hogy a lakásokat milyen vételáron szerezhették volna meg. Eshetőlegesen tulajdonjog megállapítása iránti kérelmet is előterjesztettek, ráépítés címén.

Az I. rendű felperes további keresetében vételi joga fennállásának a megállapítását, és az I. rendű alperes kötelezését kérte olyan magatartás kifejtésére, amellyel megsértett jogát helyreállítja. Kérte, hogy a bíróság közte és az I. rendű alperes között hozza létre az adásvételi szerződést a perbeli ingatlan 1542/3504 tulajdoni hányadára.

A bérleti díj megállapítását úgy kérte, hogy a bíróság azt a komfort nélküli fokozatnak megfelelően állapítsa meg, míg amennyiben erre nem lát lehetőséget, úgy az összkomfortos fokozat szerinti mértéket 45%-kal mérsékelje. Kérte, hogy a megállapítás során a 2015 márciusában megállapított havi 6.000 forint lakhatási támogatást, melyet 2017 márciusától 7.000 forintra emeltek, vegye figyelembe. Jogosultsága folytán 2015. március 1-től a költségelvű elszámolás alkalmazását kérte.

A II. rendű felperes 2008. április 1. napjától a bérleti díjat 2017 júliusáig elsődlegesen piaci félkomfortosnak megfelelő összegben kérte megállapítani, másodlagosan az összkomfort fokozat szerinti mértéket 55-65%-kal kérte mérsékelni. Kérte, hogy a bíróság 2017. augusztus 1-jétől a költségelvű számítást vegye alapul, mivel ezen időszakról az I. rendű alperes erre a megállapítási módra tért át.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlannak csak 2000-től tulajdonosa. Rámutatott, hogy az ingatlan 1987-től a ... tulajdonában állt, erre tekintettel nem szerezhettek a felperesek tulajdonjogot. Vitatta, hogy a vételi jog fennállásának a megállapítására a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 123. §-a szerinti feltételek fennállnak.

Azt is vitatta, hogy a II. rendű felperes a vételi jog gyakorlása körében értékelhető nyilatkozatot tett, mivel nyilatkozata nem felelt meg a külön rendelet szerinti alakiságnak és tartalomnak. A bérleti díj megállapítása körében nincs jelentősége az épület műszaki állapotának, a bíróság önkényesen nem változtathat a díjszabás módszerén, csupán azt vizsgálhatja, hogy a díjmegállapításra a normatív előírásoknak megfelelően került-e sor.

Végleges viszontkeresetében az I. rendű felperes marasztalását kérte 3.661.553 forint, míg a II. rendű felperes marasztalását 5.207.768. forint összegű díjhátralék, valamint ezen összegek után járó kamatok megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével megállapította, hogy az I. rendű felperest mint a perbeli ingatlanban a fszt. 2. számú és a II. rendű felperest, mint a perbeli ingatlanban a fszt. 1. számú önkormányzati lakás bérlőjét a lakásra vételi jog illeti meg.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes által fizetendő bérleti díj mértékét a következők szerint állapította meg:

2008. március - 2011. július (összkomfortos piaci alapú 20% mérsékelve) 38.276 forint,
2011. augusztus - 2015. február (összkomfortos piaci alapú 30% mérsékelve) 41.664 forint,
2015 márciusától (összkomfortos költségalapú 10% mérsékelve) 38.016 forint.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes által fizetendő bérleti díj mértékét a következők szerint állapította meg:

2008. március - 2011. július (összkomfortos piaci alapú 20% mérsékelve) 49.445 forint,
2011. augusztus - 2017. július (összkomfortos piaci alapú 30% mérsékelve) 53.816 forint,
2017 augusztusától (összkomfortos költségalapú 10% mérsékelve) 49.104 forint.

Ezt meghaladóan az I-II. rendű felperesek keresetét elutasította.

Az I. rendű alperes részére az I. rendű felperest 2.299.654 forint, a II. rendű felperest 1.300.226 forint megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság a fizetési kötelezettség részletekben történő teljesítését írta elő úgy, hogy az I. rendű alperes 24 hónap alatt havi minimum 90.000 forintos összegben, míg a II. rendű felperes 13 hónap alatt minimum havi 100.000 forintos összegben köteles a fizetési kötelezettségnek eleget tenni. Rendelkezése szerint az első részlet az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül esedékes, míg a további részletek a hónapok 15. napjáig. A fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a teljes tartozás esedékessé válik. Ezt meghaladóan az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmét elutasította.

Az I. rendű felperest az I. rendű alperes részére 415.000 forint plusz áfa, a II. rendű alperes részére 200.000 forint plusz áfa perköltség, míg a II. rendű felperest az I. rendű alperes részére 485.000 forint plusz áfa, a II. rendű alperes részére 215.000 forint plusz áfa perköltség megfizetésére kötelezte.

Az I. rendű alperest a ... javára, az elsőfokú bíróság gazdasági hivatala felhívására 459.750 forint költség megfizetésére kötelezte, és úgy rendelkezett, hogy az eljárás során felmerült 900.000 forint

kereseti és 538.267 forint viszontkereseti illeték „az állam terhén marad”.

Állásfoglalása szerint a megállapítási kereset régi Pp. 123. §-a szerinti feltételei fennállnak, arra figyelemmel, hogy az I. rendű alperes a felperesek vételi jogát nem ismerte el, ugyanakkor marasztalás azért nem kérhető, mert a szándéknyilatkozatokat követően az I. rendű alperes köteles vételi ajánlatot közölni. Mivel az I. rendű alperes a törvény erejénél fogva a perbeli ingatlan tulajdonosává vált az önkormányzati vagyónátruházás kapcsán, ezért az ingatlan-nyilvántartási állapottól függetlenül a felpereseket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 45. § (1) bekezdés a) pontja alapján vételi jog illette meg. Az I. rendű alperes az 1952. évi 4. törvényerejű rendelet alkotmánybírósági megsemmisítésére alaptalanul hivatkozott, mivel arra nem ex tunc hatállyal került sor. Az I-II. rendű felperesek 1994-ben az Lt. 48. § (1) bekezdése szerint határidőn belül a vételi szándékukat bejelentették, az az I. rendű alperes számára ismert volt. Az a felróható magatartás, amely szerint az ingatlan-nyilvántartási állapotot nem rendezte, nem mentesíti az alól, hogy a felperesek vételi szándékának bejelentésére figyelemmel a bérlakások bérlő részére történő értékesítése érdekében szükséges intézkedést tegye. Az Lt. 51. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződést megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani.

Álláspontja szerint az I. rendű felperes marasztalás iránti keresete egyrészt határozatlan (olyan magatartás kifejtésére kötelezés, amely a megsértett jogát helyreállítja), másrészt idő előtti, mivel a bérlakásra vonatkozó adásvételi szerződés a társasházzá alapítást megelőzően nem hozható létre, ezért ezt el kellett utasítani.

A bérleti díjjal kapcsolatban a régi Ptk. 241. §-át, valamint az Lt. 6. § (2) bekezdését felhívva megállapította, hogy a perbeli esetben a lakbért az Lt. 34. §-a és az I. rendű alperes által alkotott 51/1995. (XII. 18.) Önk. rendelet (Lakbérrendelet) rendelkezései szerint kellett megállapítani. Kifejtette, az alperesnek az az érvelése, hogy a díjmegállapítás során a műszaki állapot nem vehető figyelembe, a józan ésszel, az Lt. 34. § (2) bekezdésével és az I. rendű alperes saját rendeletével is ellentétes. A lakástörvény rendelkezései és a Lakbérrendelet alapján a műszaki állapokra nem csak a piaci, hanem a költségelven megállapított díj esetén is lehet helye lehet mérséklésnek. Abban egyetértett az alperessel, hogy a díj megállapítása során a bíróság nem térhet el az alkalmazott elvtől (piaci, illetve költségelvű), illetőleg abban is osztotta az alperesi álláspontot, hogy önmagában a fűtő és a meleg víz ellátást biztosító, nem központi berendezések üzemképtelensége, valamint a szennyvízelvezetés évekig tartó rendellenessége nem teszi lehetővé a komfortfokozattól eltérést. Álláspontja szerint a perbeli jogi viszonyokban mindkét fél megszegte a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglaltakat, illetve számos, a bérletre vonatkozó tételes jogszabályi és szerződéses rendelkezést is. Az alperesi oldal felelőssége jóval nagyobb a kialakult helyzetért. A terhére esik, hogy az ingatlan tulajdoni helyzetét nem rendezték, a törvény erejénél fogva bekövetkezett tulajdonossá válását követően nem a jó gazda gondosságával jártak el annak ellenére, hogy több évtizeden keresztül bérbeadóként bérleti díjat szedtek. Az I. rendű alperes saját álláspontja szerinti tulajdonba lépését követően sem tett semmit érdemben az épület megóvásáért, annak ellenére, hogy tisztában volt azzal, hogy az I-II. rendű felperesek a jövedelmi és vagyoni viszonyaik alapján arra nyilvánvalóan önerőből nem képesek.

A bíróság a régi Ptk. 241. § és az Lt. 6. § (2) bekezdése alapján fennálló jogával élve az I. rendű alperes Lakbérrendeletét alkalmazva állapította meg a bérleti díjakat a rendelkező részben írtaknak megfelelően. Álláspontja szerint az I. rendű alperes azzal, hogy 2008 áprilisától a saját Lakbérrendelete 5. §-a szerinti 150%-os emelést is meghaladóan megemelte a bérleti díjat, arra enged következtetni, hogy az érdemi megoldás helyett azt kívánta elérni, hogy a szerződéseket

díjhátralék miatt felmondhassa. A 2011-es emelést megelőzően a bérlemények műszaki állapota érdemben nem változott, sőt romlott. A bíróság a 2011-es jelentősebb mértékű mérsékléssel azt kívánta kifejezésre juttatni, hogy a műszaki állapot jelentős változása nélkül a díjemelés kizárt. A költség elvire való áttérése a felperesek jövedelmi, vagyoni viszonyait értékelve történt, annak éves felülvizsgálata mellett. Az sem maradhatott értékelés nélkül, hogy a szennyvíz elvezetésén túl az épület műszaki állapotát érintően érdemi intézkedés nem történt.

A bérleti díj bíróság általi megállapítását követően lehetett dönten az I. rendű alperesi viszontkeresetről, figyelembe véve a felperesek időközbeni teljesítését. A szemétszállítási díj összegének felülvizsgálatára jogszabályi felhatalmazás hiányában a bíróságnak nincs lehetősége, annak megfizetésére a felperesek a bérleti szerződés alapján kötelesek.

Az I-II. rendű felperesek jövedelmi és vagyoni viszonyai figyelembevételével a Pp. 217. § (3) bekezdése alapján részükre részletfizetést engedélyezett. Ennek során figyelemmel volt a felperesek önkéntes teljesítésére, a hátralékuk mértékére és az I. rendű alperes érdekére is.

Az elsőfokú bíróság az I-II. rendű felpereseknek a bérleti díj teljesítésére vonatkozó további bizonyítását a régi Pp. 3. § (4) bekezdése alapján azért mellőzte, mivel előzetesen közölte, hogy a per további elhúzódásának megakadályozása érdekében az I. rendű alperes által el nem számolt befizetéseken túl csak az okirattal a tárgyaláson alátámasztottakat fogja figyelembe venni. Az épületgépészeti szakértő kirendelésére vonatkozó felperesi indítványt azért nem teljesítette, mert az ingatlan központi fűtő és meleg víz ellátást biztosító berendezéssel nem rendelkezik, a bérlők a saját lakásuk gépészeti berendezéseinek a karbantartására maguk kötelesek.

A perköltségről a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a részleges pernyertesség szabályai szerint döntött.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek és az I. rendű alperes fellebbezett.

Az I. rendű felperes módosított fellebbezésében kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján akként változtassa meg, hogy mindegyik fél viseli a saját költségeit, mivel a pernyertesség-pervesztesség aránya között sincsen számottevő különbség.

Az I. rendű felperes kérte továbbá az elsőfokú bíróság ítéletének bérleti díj mértékét megállapító döntése megváltoztatását elsődlegesen úgy, hogy azt 2008. április 1. napjától a piaci komfort nélküli fokozatnak megfelelő 162 forint/m²/hó, 2011. augusztus 1-jétől 200 forint/m²/hó összegben állapítsa meg; másodlagosan az összkomfortos komfort fokozat szerinti mérték 45%-os mérsékelését kérte. Hivatkozott arra, hogy feltárás után lehetne azt megállapítani, hogy a beázás a kivitelezés következménye, azonban a jelen eljárásban feltárás nem volt. Hivatkozott a perben készült szakértői véleményre, amely különböző korrekciókat tartott indokoltnak. Rámutatott, az elsőfokú bíróság ítéletében azt is rögzítette, hogy az I. rendű felperes által bérelt lakás jelenlegi állapotában nem adható bérbe, így az elsőfokú bíróság által alkalmazott mérséklés túlzottan csekély mértékű. A központi berendezés (szennyvíz elvezetés) 7 évig tartó üzemképtelensége a lakás „elméleti” összkomfortos mivoltát kizárja. Észrevételezte, hogy nem nyert bizonyítást az a megállapítás, miszerint a II. rendű alperes az I. rendű alperest megillető bérleti jogok gyakorlója volt a tavalyi évig, tekintettel arra, hogy jelenleg is bérbeadói kötelezettségeket és jogosultságokat intéz a kifutó ügyekben.

A II. rendű felperes fellebbezésében a bérleti díj mérséklését kérte akként, hogy 2008 áprilisától 2011 júliusáig 26.834 forint/hónap, 2011 augusztusától 2017 júliusáig 30.752 forint/hónap, 2017 augusztusától pedig 21.824 forint/hónap kerüljön megállapításra. Kérte annak megállapítását, hogy a 1.319.382 forint bérleti díj túlfizetése keletkezett, melyet jogosult 60 hónapon keresztül havi 21.824 forint, míg a 61. hónapban 9.942 forint erejéig beszámítani az esedékes bérleti díjba. Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését úgy kérte megváltoztatni, hogy a II. rendű alperes részére történő fizetési kötelezettségét a bíróság mellőzze. Álláspontja szerint a szakértői véleményben rögzítettek alapján megállapítható, hogy az ingatlanban meglévő egyes hiányosságok a bérleményét képező lakás vonatkozásában 55-65%-os csökkentő hatásúak. Az elsőfokú bíróság nem adta részletes, kellő indokát annak, hogy miért tért el a szakértői véleményben foglalt mértéktől. Azok a hiányosságok, amelyek miatt a bérleti díjnak 55-65%-os csökkentése indokolt a bérbeadó mulasztására vezethetők vissza, mert olyan munkákat nem végzett el, melyek a jogszabályi rendelkezése alapján a bérbeadó kötelezettsége.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását úgy kérte, hogy a bíróság az I. és a II. rendű felpereseknek a vételi jog megállapítása iránti, valamint bérleti díj mértékére vonatkozó keresetét utasítsa el, az I. rendű felperest 2017. augusztus 15-ig lejárt 3.661.553 forint díjhátralék, valamint ezután 2013. január 16-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére, míg a II. rendű felperest a 2017. augusztus 15-ig lejárt 5.207.768 forint díjhátralék, valamint ez után 2013. június 15-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére kötelezze. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesek vételi jogát megállapító rendelkezése az Lt. 2006. március 31. napjáig hatályos 45. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik. Álláspontja szerint a megállapított tényállás a bizonyított tényekkel ellentétben áll, így az elsőfokú ítélet iratellenes. Hivatkozott arra, hogy a Ötv. hatályba lépésekor, 1991. szeptember 1-jén nem a ... volt az ingatlan tulajdonosa. A ... ingatlan-nyilvántartáson kívül fennálló tulajdonjoga ... és ... tulajdonjogának a bejegyzésével megszűnt. Hivatkozása szerint, ha a ... az 1952. évi 4. törvényerejű rendelet alapján lehetett volna államosítás jogcímen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igénye, úgy e joga a törvényerejű rendelet megsemmisítése folytán 1991. május 20. napján megszűnt. Mivel ezt a jogszabályt 1991. május 20. napjától már nem lehetett alkalmazni, annak alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett jóhiszemű tulajdonosokkal szemben arra tulajdoni igényt nem lehetett alapítani. A jogszabály megsemmisítéséig az állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, ezért az I. rendű alperes tulajdonszerzésének a feltétele nem állt fenn. Hivatkozása szerint a ... ingatlan-nyilvántartáson kívül fennálló tulajdonjoga azért is megszűnt, mert az örökösök a régi Ptk. 673. §-a alapján az ingatlan tulajdonjogát 1991. március 18. napjával megszerezték. A lakástörvény vételi jogra vonatkozó 1994. március 31. napján hatályba lépő rendelkezései idején a perbeli ingatlan nem minősült önkormányzati lakásnak, mivel az nem képezte az önkormányzat tulajdonát, így a vételi jogra vonatkozó rendelkezéseket nem lehet alkalmazni.

Annak megállapítása, hogy a felpereseket vételi jog illeti, az Lt. korábban hatályos 45. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik, mert az I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát a ...-vel 2000 augusztusában kötött csereszerződéssel ellenérték fejében szerezte meg, ezért az Lt. korábban hatályban volt 46. § a) bekezdése alapján vételi jog nem állt fenn az érintett ingatlanon. Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállással ellentétben a II. rendű felperes először 2001. március 4. napján kelt, az I. rendű felperessel közös levélben jelentette alperes felé a vételi szándékát. A II. rendű felperes az 1994. július 6-i nyilatkozatában kizárólag arról kért tájékoztatást, hogy az ingatlan

megvásárolható-e, ha igen, milyen feltételekkel, határozott vételi szándékot 2001-ig nem terjesztett elő.

A bérleti díjjal összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással ellentétben az I. rendű alperes az I. rendű felperes részére 2004. április és 2008. március közötti időszakban állapított meg 19.138 forint/hó bérleti díjat, az ezt megelőző időszakban eltérő összegű bérleti díj került megállapításra. A II. rendű felperes részére 2004. április és 2008. március közötti időszakban állapított meg 24.723 forint/hó bérleti díjat, az ezt megelőző időszakban eltérő összegű bérleti díj került megállapításra. Jelezte, hogy 2008 áprilisától a piaci alapú összkomfortos lakás bérleti díja 541 forint/m²/hó. Az elsőfokú bíróság nem volt tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a Lakbérrendelet szerint, annak időközbeni módosításaira is figyelemmel állapította meg a bérleti díjat. Az elsőfokú bíróság a lakás állagára vonatkozóan a szakvéleményből kiragadott megállapítást tett a tényállás részévé, torzítva a szakvéleményt. Az ítélet nem tartalmazza, hogy a szakértő a csökkentő tényezőket a szabadpiaci bérleti díjak vonatkozásában határozta meg. Megjegyezte, hogy a szakvéleményben is ellentmondásosan határozták meg a csökkentő tényezőket; e tekintetben fenntartotta a szakvéleményre tett észrevételeit. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy az önkormányzati lakás lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg, az Lt. 34. § (2) bekezdését nem az adott bérlemény lakbérének meghatározása, hanem az önkormányzati rendelet megalkotása során kell figyelembe venni. Az önkormányzati bérleményre vonatkozó lakbér konkrét összegét a Lakbérrendeletben meghatározott mértékben és a jogszabályban meghatározott lakbért csökkentő tényezők figyelembevételével kell megállapítani, amelytől sem a bérlő, sem a bérbeadó nem térhet el. A Lakbérrendelet 4. § (1) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott tényezők nem álltak fenn, arra a felperesek sem hivatkoztak. Az elsőfokú bíróság a Lakbérrendelet 4. § (2) bekezdésére is tévesen hivatkozott.

A bíróság álláspontjára figyelemmel meg kellett volna határozni, hogy az állagromláshoz mennyiben járultak hozzá a felperesek. Hivatkozott arra, hogy az alperesek nem voltak tisztában a felperesek jövedelmi, vagyoni helyzetével. A vételi szándék azt jelzi, hogy megfelelő anyagi fedezettel rendelkeztek. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság objektivitását megkérdőjelezi az az állítás, hogy a bérleti díj emelésével az alperes azt kívánta elérni, hogy a szerződést díjhátralék miatt felmondhassa, ugyanis a bérleti díj 2008-as emelésére a jogszabályváltozás miatt került sor.

Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság ítéletének a bérleti díjat módosító rendelkezése azért is jogszabálysértő, mert nem végrehajtható, ugyanis a kötelezett személye nincs meghatározva. Ellentmondásos az ítélet rendelkező részében, hogy az összegszerűen megállapított bérleti díj vagy a bérleti díj kategóriára eső bérleti díj (piaci alapú, összkomfortos, költségelvű összkomfortos) fizetendő-e. Álláspontja szerint az I. rendű felperes által 2015 márciusától, illetve a II. rendű felperes által 2017 augusztusától fizetendő bérleti díj mértékét meghatározó rendelkezés a Lakbérrendelettel ellentétes. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete számszakilag is téves.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti követelés elbírálásáról nem rendelkezett; mivel a felperesek a II. rendű alperessel szemben határozott kérelmet nem terjesztettek elő, abban a tekintetben a pert meg kellett volna szüntetni, vagy az ítéletben kellett volna a kereset elutasításáról dönten.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében megismételte fellebbezési kérelmét. A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének vele szemben kereset elutasító rendelkezése helybenhagyását kérte. Az I-II. rendű alperesek kérték, hogy a bíróság a felperesek fellebbezésében

foglaltaknak ne adjon helyt. Érveltek azzal is, hogy az I. rendű felperes a bérleti díjra vonatkozó fellebbezését a fellebbezési határidő lejártát követően terjesztette elő. A II. rendű felperes túlfizetés beszámítási kérelme minden jogi alapot nélkülöz, egyebekben a régi Pp. 247. § (2) bekezdésébe foglaltakba ütközik, illetve a régi Pp. 123. §-ában foglalt feltételeknek sem felel meg.

Az I-II. rendű felperesek és az I. rendű alperes fellebbezése egyaránt megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével és az ahhoz fűzött jogi indokolással a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett. A Fővárosi Ítéltábla ezért valamennyi fellebbezés elbírálásának az indokolása körében visszautal az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, amelyből - annak szükségtelen megismétlése nélkül - a következőket emeli ki.

Az I-II. rendű felperesek a perindítással elsősorban azt a sérelmüket kívánták orvosolni, hogy nem élhettek az Lt. 45. § (1) bekezdése alapján őket megillető vételi joggal, és I. rendű alperes a Fővárosi Ítéltábla jogerős 7.Pf.20.939/2013/3. számú részítéletének a meghozatalát követően egyértelműen kifejezésre juttatta: megtagadja a szerződés kötést. Az I-II. rendű alperesek azzal védekeztek, hogy az Lt. 46. § a) pontja értelmében nem illeti meg vételi jog a felpereseket, mivel a részükre határozatlan időre bérbe adott lakások nem álltak önkormányzati tulajdonban. A Fővárosi Ítéltábla ezzel az érveléssel nem értett egyet.

Az Lt. 45. § (1) bekezdés a) pontja szerint a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg a bérlőt. A felhívott jogszabályi rendelkezésnek az előírásai annyiban kétségtelenül teljesültek, hogy a II. rendű alperes önkormányzati lakásként kezelte az I-II. rendű felpereseknek határozatlan időre bérbe adott lakásokat.

A lakások jogállására vonatkozóan a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.939/2013/3. számú részítéletében már kifejtette az álláspontját, amit az elsőfokú bíróság is rögzített az ítéletében. Annak lényege szerint a II. rendű alperes azért kezelhette önkormányzati bérlakásként az ingatlanokat, mert azok már az 1950-es évektől tanácsi bérlakások voltak, és megszakítás nélkül bérbe voltak adva. A lakások ezt a jogi minősége azon alapult, hogy a lakásokat magában foglaló ingatlant az 1952. évi 4. törvényerejű rendelet alapján államosították, és azok a törvényerejű rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a jogszabály erejénél fogva - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül - a ... tulajdonába kerültek. Ez azt jelenti: a ... ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is tulajdonjogot szerzett az ingatlanon, és annak megszakítás nélkül a tulajdonosa maradt mindaddig, amíg az jogszabályváltozás folytán ki nem került a tulajdonából, hiszen a ... az ingatlant soha nem idegenítette el.

A deklaratív hatályú tulajdonjog bejegyzés elmulasztása a II. rendű alperes jogelődjének a terhére róható, mivel nem tett eleget a ... Igazgatási Főosztálya 1986. évi felhívásának, hogy gondoskodjék a ... tulajdonjogának és a kezelő szervnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről. A régi Ptk. 4. § (4) bekezdésének alapvető jelentőségű szabálya szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Erre figyelemmel az I. rendű alperes nem mentesülhet az Lt. 45. §-a alapján ráháruló eladási kötelezettség alól, mivel az ő érdekkörében eljáró vagyonkezelő szervezet felróható mulasztása idézte elő az önkormányzati bérlakásként kezelt lakásokat magában foglaló ingatlan tulajdonjogának a rendezetlenségét.

A felek jogviszonyában az Lt. 46. § a) pontja sem alkalmazható, mivel a lakások megszerzése nem önkormányzati eszközökből történt, hiszen azok már 1990. december 30. előtt a tanácsi ingatlankezelő szerv kezelésében álló lakó ingatlanban lévő bérlakások voltak. Ezek az ingatlanok

az Ötv. 107. § (1) bekezdése a) pontja, valamint (2) bekezdése, továbbá az 1991. évi XXXIII. törvény 1. § (1)-(2) bekezdései értelmében az ingatlan fekvése szerinti fővárosi kerületi önkormányzat tulajdonába kerültek. Ennek a törvényi rendelkezésnek az érvényesülése céljából kényszerült arra az I. rendű alperes, hogy a valóságnak megfelelő tulajdonviszonyok kialakítása végett csereszerződést kössön a ...-vel.

A tulajdonjog rendezésének az is célja volt, hogy a bérlők gyakorolhassák az őket megillető vételi jogot. A 2000. június 29-i képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyv kivonata bizonyítja, hogy a bérlők vételi jogát ekkor már elismerte a jogosultságukat elbíráló önkormányzati bizottság, ami - az ülés 13. számú napirendi pontja előadójának a megfogalmazása szerint - azt jelentette, hogy a tulajdonjog rendezését követően 25 évi részletre „70%-on” értékesítik az ingatlant (2008. augusztus 27-én csatolt 34.P.22.206/2008/5/F/8. számú beadvány). Mindezek ismeretében hozta meg a képviselő-testület a 350/2000. (VI. 29.) határozatát, amelyben felhatalmazta a polgármestert a csereszerződés aláírására azzal, hogy a csereszerződés megkötésével egyidejűleg kezdeményezni kell a bentlakó bérlőkkel a megállapodást.

Az előzőek szerint az I. rendű alperes erre a célra létrehozott bizottsága már 2000. június 29-e előtt elismerte mindkét felperes jogosultságát a bérlakás megvételére, így utóbb az I. rendű alperes már nem szabadulhat a jog elismerésből fakadó kötelezettségei alól, és - saját döntésének ellentmondva - nem teheti vitássá, hogy a II. rendű felperest is megilleti a vételi jog.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezéseinek a megváltoztatására sem látott okot. Az önkormányzati rendeletről eltérő díj megállapítására a bíróságnak törvényi felhatalmazása van. A bérleti díj megállapításakor az elsőfokú bíróság figyelembe vette az I-II. rendű felperesek szociális helyzetét, és a lakások műszaki állapotát amit a perben kirendelt igazságügyi szakértő mért fel és értékelt. Az aggálytalan szakértői vélemény alátámasztja, hogy a lakások rossz műszaki állapota díjcsökkentést indokol. Az I-II. rendű felperesek jövedelmi és vagyoni viszonyainak a feltárása ugyancsak a bérleti díj csökkentése irányába hatottak. Ezeket a körülményeket az elsőfokú bíróság okszerűen értékelte a bérleti díj mérlegeléssel történő meghatározása során, a Fővárosi Ítéltábla ezért a felülmérlegelésre - a bérleti díj csökkentésére vagy a felemelésére - nem talált indokot.

A II. rendű felperes az elsőfokú bíróság felhívása és a bizonyítatlanság következményeire történő figyelmeztetés ellenére sem csatolt olyan bizonyítékot (nyugtát, feladóvevényt egyéb bizonylatot), amely kétséget kizáróan igazolná, hogy az I. rendű alperes által kimutatott összegnél többet fizetett volna meg a bérleti díjra, illetve az őt terhelő költségek kiegyenlítése. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a bizonyítottság hiányát helytállóan értékelte a II. rendű felperes hátrányára, így további beszámításra és a II. rendű felperes felhalmozódott tartozásának a csökkentésére nincsen lehetőség.

Az elsőfokú bíróság akkor is helyesen döntött, amikor a lejárt bérleti díj tartozás összegére figyelemmel az I-II. rendű felperesek pervesztességének az arányát nagyobb mérvűnek tekintette az I-II. rendű alperesek pervesztességénél, így nem volt indok I-II. rendű felperesek perköltségfizetési kötelezettségének a mérséklésére.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

Az I. rendű alperes fellebbezésének magasabb volt az értéke, mint az I-II. rendű felperesek fellebbezésének, ezért a régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes köteles megfizetni az I-II. rendű felperesek fellebbezési eljárási költségeinek az arányos részét. Ennek

összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés i) pontja és az (5)-(6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.

Az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége és az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 56. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2018. október 17.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár József s.k.
bíró