

A Fővárosi Ítéltábla dr. Deteky Gábor ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. december 11. napján kelt 1.P/P.I.24.677/2007/168. számú - 169. sorszám alatt kijavított - ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 170. 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 együttesen az I-III. rendű felpereseknek - 15 napon belül - 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 1.198.500 (Egymillió-egyszázkilencvennyolcezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A III. rendű felperes és - azóta elhunyt - férje 1996 decemberében bérbeadóként szóbeli lakásbérleti szerződést kötöttek az I. rendű alperessel mint bérlővel. A szerződés szerint a bérbeadók havi 35.000 forint bérleti díj ellenében bérbe adták a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú kétszobás társasházi lakásukat a bérlőnek, aki oda akkori feleségével, ... költözött be. A felek abban állapodtak meg, hogy a lakást a bérlő újítja fel. A felújítást megelőzően az I. rendű alperes felértékelte az ingatlant, az 1996. december 29. napján készített értékebecslés szerint akkori forgalmi értéke 2.130.000 forint volt [18. számú perirat]. Ezt követően az I. rendű alperes felújíttatta a lakást, kicseréltette a vezetékeket és a nyílászárókat; 2002. szeptember 30. napjáig fizette a bérleti díjat, amely összesen 2.415.000 forintot tett ki. Időközben az I. rendű alperes korábbi házastársa elköltözött a lakásból, ahová a II. rendű alperes - az I. rendű alperes új házastársa - 2005 áprilisában költözött be. A bérbeadók 2003. április 25. napján július 31. napjára felmondták a bérleti szerződést, és felszólították a bérlőt a lakás elhagyására. A felszólításnak a bérlő nem tett eleget, továbbra is a lakásban lakott, noha 2002. október 1. napjától kezdődően a lakás használatáért nem fizetett díjat. A III. rendű felperes 2005. március 1. napjától 2009 májusáig havi 10.000 forint ellenében raktárt bérelt bútorai tárolására, mivel nem tudott visszaköltözni a lakásba. Az I-II. rendű alperesek végül 2010. szeptember 28. napján adták a felperesek birtokába a lakást. A III. rendű felperes férje 2004.

december 22. napján elhunyt, jogutódai az I-II. rendű felperesek.

Az elsőfokú bíróság 25. számú jogerős részítéletével - melyet a Fővárosi Ítéltábla 13. számú részítéletével az indokolás módosítása mellett helybenhagyott - kötelezte az I-II. rendű alpereseket az ingatlan kiürítésére, és elutasította az I. rendű alperes viszontkeresetét, melyben ráépítés jogcímén tulajdonjoga megállapítását kérte. A Kúria 22. számú részítéletével helyes indokaira utalással hatályában fenntartotta a jogerős részítéletet.

Az I-III. rendű felperesek - a jogerős részítélettel el nem bírált - keresetükben 2.725.300 forint használati díj és késedelmi kamata, valamint 514.000 forint kártérítés és késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az I-II. rendű alpereseket. Álláspontjuk szerint az I-II. rendű alperesek kötelesek megfizetni a felmondásig felhalmozódott bérletidíj-tartozást, továbbá a lakás visszaadásáig összegyűlt használati díjat, valamint a bútor tárolására bérbe vett raktár bérleti díját. Hozzárarultak, hogy az alperesi tartozás az I. rendű alperes által végzett felújítások fejében összesen 3.050.000 forinttal csökkenjen.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a bérleti szerződés érvénytelen, ezért nem köteles bérleti díjat fizetni a felperesek részére. Ezzel szemben a felperesek tartoznak használati díjfizetéssel mindaddig, amíg visszaszolgáltatják részére a lakást. Viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 2012. július 12. napjától a lakás részére történő visszabocsátásáig terjedő időre havi 150.000 forint, összesen 5.550.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az I-III. rendű felpereseket. Ezen felül jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 13.640.000 forint megfizetésére is igényt tartott, mivel az általa végzett beruházások ilyen nagyságú értéknövekedést eredményeztek a lakás forgalmi értékében.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest 1.626.500 forint és 10.000 forint 2010. szeptember 28. napjától járó késedelmi kamata; az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 1.525.000 forint és 504.000 forint 2010. szeptember 28. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére az I-III. rendű felperesek részére. A keresetet ezt meghaladóan, míg a viszontkeresetet teljes egészében elutasította. Az I-III. rendű felpereseket 201.888 forint perköltség megfizetésére kötelezte az I. rendű alperes részére, míg az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 1.061.790 forint perköltség megfizetésére kötelezte az I-III. rendű felperesek részére. Az I-III. rendű felpereseket egyetemlegesen 20.285 forint, az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 279.990 forint kereseti illeték, míg az I. rendű alperest további 630.900 forint viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint a Kúria által hatályában fenntartott jogerős részítélettel eldölt, hogy a bérbeadók és a bérlők között lakásbérleti szerződés jött létre. A lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) - szerződéskötés idején hatályos - 9. § (1) bekezdése lehetőséget biztosított olyan tartalmú megállapodásra, hogy a bérlő tegye rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérleményt. Az I. rendű alperes által bérelt lakás kétségtelenül rossz műszaki állapotban volt, de a közműszolgáltatások elérhetőek voltak, így a lakás leromlott műszaki állapota önmagában nem tette semmissé a bérleti szerződést. A beruházások fejében az I. rendű alperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény [régi Ptk.] 361. § (1) bekezdése alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint jogosult az általa előidézett értéknövekedés megtérítésére. Ennek összegét ... aggálytalan szakértői véleménye alapján állapította meg, amely szerint a lakás 2010. szeptember 28-ai visszaadáskor 18.260.000 forint volt a lakás forgalmi értéke, amely a beruházások nélkül mindössze 14.650.000 forintot tett volna ki. A két összeg közötti különbség 3.610.000 forint, amellyel csökkentette az I-II. rendű alperesek bérleti- és használati díj

tartozását. Az I. rendű alperes 2002. október 1. napja és 2003. július 31. napja között tíz havi, összesen 350.000 forint bérleti díj tartozást halmozott fel. Ehhez az összeghez az Lt. 20. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik a felmondást követően fizetendő lakáshasználati díj, amelynek összegét ugyancsak az aggálytalan szakértői vélemény alapján határozta meg. A 2005. március 30. napjáig lejárt használati díj kizárólag az I. rendű alperest terheli, míg 2005. április 1. napjától 2010. szeptember 28. napjáig az I-II. rendű alperesek egyetemelegesen kötelesek a közösen használt lakás használati díjának a megfizetésére. A kártérítés jogcímén érvényesített keresetet is megalapozottnak találta, mert a III. rendű alperes azért kényszerült a raktár bérlésére, mivel a felmondás ellenére sem tudott visszaköltözni az ingatlanba, hiszen azt az I-II. rendű alperesek nem adták át a részére. Az előzőekben megjelölt alperesi tartozások további csökkentését nem találta indokoltnak, mivel az I. rendű alperes használati díj megfizetésére irányuló viszontkeresetének nem volt jogalapja. Rámutatott: az I. rendű alperes nem rendelkezik olyan jogosultsággal, amely alapján ismét birtokba vehetné a lakást, így nyilvánvaló, hogy nem tarthat igényt lakáshasználati díj megfizetésére sem. Erre figyelemmel csupán 3.610.000 forinttal csökkentette az alperesek tartozását, és a kereseti kérelem korlátaival igazodóan kötelezte annak megfizetésére az I-II. rendű alpereseket. A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pernyertességük arányában kötelezte a feleket a perköltségek, köztük a le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetéknek a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását, valamint viszontkeresete maradéktalan teljesítését kérte. Elsődlegesen azt fejtette ki, hogy a II. rendű alperes marasztalása nem felel meg az irányadó polgári jogi szabályoknak. A II. rendű alperes ugyanis házastársaként, családjogi jogcímen lakott az ingatlanban, így nem vonható be az elszámolási vitába, és kártérítő felelősséggel sem tartozik. Hangsúlyozta: a II. rendű alperes abban a tudatban lakott a perbeli ingatlanban, hogy a lakhatásra törvényes jogcímmel rendelkezik, melyre tekintettel megalapozatlan a marasztalása. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen indult ki abból, hogy lakásbérleti szerződést kötött a III. rendű felperessel és a férjével. Ezt ugyanis sem a perbe becsatolt okiratok, sem a felek személyes előadása, sem a meghallgatott tanúk vallomása nem támasztotta alá. Kiemelte ... és ... tanúvallomását, akik megerősítették, hogy a felek célja nem bérleti szerződés megkötése volt, így nem bérleti díj fizetése jogcímén adott át pénzt a III. rendű felperes részére. Ettől függetlenül a szóban megkötött lakásbérleti szerződés egyébként is érvénytelennek minősül, mivel minden ingatlanra vonatkozó szerződést kötelező írásba foglalni. A régi Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében az alaki előírások megsértésével létrejött szerződés semmis. Ugyanez vonatkozik a felmondásra is, hiszen a III. rendű felperes a 2008. szeptember 9-ei tárgyaláson elismerte, hogy csupán szóban közölte a lakás kiürítésére irányuló igényét. A III. rendű felperes és férje magatartása is azt támasztotta alá, hogy nem bérleti szerződést kötöttek, hiszen a lakást ingóságaiktól kiürítve adták át akként, hogy megelőzőleg leszerelték az összes berendezési tárgyat. Ez az eljárás nem egyeztethető össze a bérbeadói kötelezettségekkel, különös tekintettel arra, hogy a III. rendű felperes és a férje nem kifogásolták a cserépkályha elbontását és a lakás átalakítását sem. Fenntartotta, hogy az időszakonként megfizetett pénzösszegeket nem bérleti díj jogcímén adta át, hanem részletekben fizette meg a lakás vételárát, így tulajdonosnak tekintette magát, ezért ő fizette a társasházi közös költséget is, és saját nevére szólóan igényelt telefonvonalat. A felek szerződéskötéskor kinyilvánított szándéka a tulajdonjog átruházására irányult, emellett az általa végzett értéknövelő beruházások ráépítés jogcímén keletkeztetnek tulajdonjogot. Erre a két jogcímre figyelemmel az ingatlan birtokbavételét követően ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte a lakás tulajdonjogát. Erre a jogára és az általa végzett szolgáltatásokra figyelemmel a bíróságnak gondoskodnia kell az értékegyensúly fenntartásáról, és meg kell akadályoznia a felperesek jogalap nélküli gazdagodását. Ennek a jogelvnek a bíróság úgy szerezhet érvényt, ha maradéktalanul helyt ad a viszontkeresetének.

Az I-III. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint a jogerős részítéllethez fűződő anyagi jogerő kizárja, hogy az I. rendű alperes ismét vitássá tegye a III. rendű felperessel és férjével megkötött szerződés minősítését. A részítéllettel tisztázódott, hogy a felek között lakásbérleti szerződés jött létre, amelyhez az Lt. akkor hatályos szabályai szerint nem volt szükség a szerződés írásba foglalására. Hangsúlyozták, hogy a családjogi szabályok szerint úgy kell tekinteni, hogy az I. rendű alperes ügyletéhez házastársa, a II. rendű alperes is hozzájárult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedtek a II. rendű alperesre vonatkozó rendelkezései, ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, lényegében az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta, amit csupán a fellebbezésre tekintettel egészít ki a következőkkel.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezik meghatalmazással a II. rendű alperestől jogi képviselésének az ellátására. Meghatalmazás hiányában az I. rendű alperest nem illette meg olyan jogosultság, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a II. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseit fellebbezéssel támadja meg, ezért fellebbezésének ez a része hatálytalan, azt a Fővárosi Ítéltábla figyelmen kívül hagyta.

Az I. rendű alperes a fellebbezésben már nem vitatta, hogy az I-II. rendű felpereseket bérleti díj és lakáshasználati díj jogcímén az elsőfokú bíróság által megállapított összegek illetik meg az azokhoz járuló törvényes mértékű késedelmi kamattal. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította-e meg az I. rendű alperes tartozásának a jogcímét és az összegét. Az I. rendű alperes azért kérte mégis a kereset elutasítását, mert álláspontja szerint megalapozottan érvényesítette a viszontkeresetet és viszontkereseti követelése meghaladja a kereseti követelés összegét. A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes érvelésével nem értett egyet, a viszontkereset megalapozatlansága tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta, ezért okfejtésére visszautalva - annak szükségtelen megismétlése nélkül - határozott ítéletének a helybenhagyásáról.

A Fővárosi Ítéltábla korábbi jogerős részítéletében részletesen kifejtette, hogy az I. rendű alperes, valamint a III. rendű felperes és férje között bérleti szerződés jött létre, így jogvitájukat szerződési nyilatkozataik, valamint a lakásbérletre vonatkozó jogszabályok alapján kell elbírálni. A jogerős részítélet azt is tartalmazta, hogy a szerződés érvényességéhez - a megkötése időpontjában hatályos jogszabályokra figyelemmel - nem volt szükség az írásba foglalásra. A Fővárosi Ítéltábla jogerős részítéletét a Kúria hatályában fenntartotta, utalva annak helyes indokaira. Ilyen előzmények után az I. rendű alperes a per későbbi szakaszában nem tehette vitássá a jogviszony minősítését, hiszen a jogerős részítélet anyagi jogereje kiterjed az érdemi döntés releváns indokaira is [Pp. 229. § (1) bekezdés].

A kifejtettek szerint a jogerős részítélet eldöntötte, hogy az I. rendű alperes a bérleti díj megfizetése érdekében teljesített pénzfizetést a bérbeadók részére. Az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy más célra is adott át pénzt a bérbeadók részére, semmi nem támasztotta alá azt az állítását,

hogy vevőként adásvételi szerződést kötött a III. rendű felperessel és a férjével. A régi Ptk. 365. § (3) bekezdése ingatlan adásvételének az érvényességéhez a szerződés írásba foglalását írja elő, így az I. rendű alperesnek írásbeli szerződést kellett volna bemutatnia, de ezt az I. rendű alperes meg sem kísérelte, és nem is hivatkozott az alaki előírásoknak megfelelő adásvételi szerződés létrejöttére. Ilyen tartalmú szerződés hiányában az I. rendű alperes nem szerzett jogcímet az ingatlan birtokban tartására, így alaptalanul követelt lakáshasználati díjat a felperesektől.

Az I. rendű alperes viszontkeresetében elsődlegesen a bérleti szerződés jogszabályba ütközés folytán fennálló semmisségére hivatkozott annak érdekében, hogy mentesüljön a bérleti- és lakáshasználati díj fizetési kötelezettsége alól [rég Ptk. 200. § (2) bekezdés]. Álláspontja szerint a lakás nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ezért nem lehetett volna bérbe adni. Ez az érvelése azonban nem áll összhangban a lakásbérleti szerződésre vonatkozó jogszabályokkal, amelyek kifejezetten lehetővé teszik, hogy a bérlő tegye rendeltetésszerű használatra alkalmassá a bérleményt. A jogszabályi rendelkezésekkel összhangban az I. rendű alperes a bérleti szerződésben vállalta a lakás felújítását és korszerűsítését. A vállalt munkálatok elvégzését a lakás leromlott műszaki állapota sem zárta ki, hiszen megtalálhatóak voltak azok a közmű csatlakozási pontok, amelyek szükségesek a lakás komfortosításához. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a bérbeadók a bérlővel kötött megállapodás alapján távolították el a lakás berendezési tárgyait, a bérleti szerződésből eredő kötelezettségüket teljesítve adták át a bérlő részére az ingóságaitól kiürített ingatlant. A bérbeadók szerződésszerű magatartásának az eredményeként kialakult állapot nem értékelhető úgy, hogy a lakás nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, így a bérbeadása jogszabályba ütközött. A lakás ugyanis nem maradt ebben az állapotban, hiszen az I. rendű alperes is teljesítette a lakásbérleti szerződésből eredő felújítási és korszerűsítési kötelezettségét. Az I. rendű alperes által megjelölt érvénytelenségi ok tehát nem áll fenn, így az I. rendű alperes nem szabadulhat a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei alól.

Az I. rendű alperes a fellebbezési eljárásban arra is hivatkozott, hogy a személyes szabadságát korlátozó kényszerintézkedés alatt akadályozva volt a lakás használatában, ezért erre az időszakra nem tartozik használati díjat fizetni. Ez a védekezés azért súlytalan, mert nem a felperesek akadályozták az I. rendű alperest a lakás használatában, aki kényszerű távolléte ellenére sem szolgáltatva vissza a bérleményt a felperesek részére, a lakás visszaadása érdekében semmiféle intézkedést nem tett. A lakás visszaadása nélkül továbbra is az I. rendű alperes minősült a lakás birtokosának, használati díj fizetési kötelezettsége alól ezért nem mentesülhet.

Az elsőfokú bíróság a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített viszontkeresetet is helytállóan bírálta el. Az I. rendű alperes nem tarthat igényt az általa végzett beruházások összes költségének a megtérítésére, csupán a másik fél vagyonában bekövetkezett gazdagodás illeti meg [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság a töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően a gazdagodást abban a forgalmi értéknövekményben határozta meg, amely a lakás 2010. évi visszaadásakor az I. rendű alperes által végzett beruházások eredményeként kimutatható volt. Ez az összeg az aggálytalan szakértői vélemény szerint mindössze 3.610.000 forintot tett ki, amely jóval alatta marad az I-III. rendű felperesek követelésének, így beszámításával az I. rendű alperes tartozása csökkent ugyan, de nem szűnt meg.

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

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megfizetni az I-III. rendű felperesek részére a jogi képviseletük ellátásával felmerült fellebbezési

eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5), (6) bekezdései alapján, a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései alapján a le nem rótt eljárási illetéket ugyancsak az I. rendű alperes köteles megfizetni.

Budapest, 2016. november 4.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró

ővárosi Ítéltábla
17.Pf.21.237/2011/13.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Csapó Gábor (címe) II. rendű felperes által képviselt I.rendű felperes neve (címe) I. rendű, a Deteky Gábor ügyvéd (címe) által képviselt Csapó Gábor (címe) II. rendű és III.rendű felperes neve (címe) III. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és III.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen lakás kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. február 25. napján meghozott 38.P.24.677/2007/25. számú részítélete ellen az I. rendű alperes részéről 32., 44., 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessen meg a I-III. rendű felpereseknek 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Részítélettel elbírált keresetükben a felperesek azt kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket lakásingatlanuk kiürítésére.

Előadták, hogy a III. rendű felperes és - azóta elhunyt - férje 1996 decemberében bérbeadóként szóbeli lakásbérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel és akkori feleségével, született A megállapodás alapján a bérlők beköltöztek a kétszobás lakásba, amit legalább 5 évig kívántak bérelni. Időközben a bérbeadók számára is szükségessé vált az ingatlan, szerettek volna visszaköltözni a lakásba. Erre figyelemmel 2003. július 31-re felmondták a bérletet és felszólították a bérlőket a lakás kiürítésére és a részükre történő visszaadására. A bérlők a felhívásnak nem tettek eleget.

Keresetük jogalapjaként elsődlegesen az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 26. § (7) bekezdését jelölték meg, melynek értelmében érvényes felmondásuk következtében a lakásbérleti jogviszony megszűnt, ezért az alperesek a bérbe adott lakást kötelesek elhagyni. Másodlagosan az alperesek mint jogcím nélküli lakáshasználók kiürítésre való kötelezését kérték.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Vitatta, hogy bérleti szerződést kötött a III. rendű felperessel és férjével. Állítása szerint abban állapodtak meg, hogy a lakást megvásárolja akként, hogy annak vételárát a későbbiekben részletekben fizeti meg, melynek teljes kiegyenlítése után foglalják írásba szerződésüket. Ennél fogva bérleti díjat soha nem fizetett, hanem a vételár teljesítésére adott át több részletben összesen 4.000.000 forintot a III. rendű felperesnek. Megállapodásukra figyelemmel részben még a beköltözést megelőzően felújította a lakást, melynek korszerűsítése a beköltözés után is folytatódott. A szerkezetet is érintő beruházások mintegy 4.000.000 forintos költséggel jártak. Érvelése szerint megállapodásuk tartalmára és az általa végzett nagy értékű beruházásokra figyelemmel nem köteles visszaadni a lakást a felpereseknek.

Vizontkeresetet terjesztett elő, melyen belül a részítélettel elbírált kérelmével annak türéseire kérte kötelezni a felpereseket, hogy az ingatlanon 1/100 hányadon fennálló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön ráépítés jogcímén. Állította, hogy az általa finanszírozott átépítés következtében megváltozott a lakás szerkezete, melynek eredményeként beruházásai értékének arányában az ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján megszerezte.

A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult.

Előadta, hogy az I. rendű alperes jelenlegi feleségeként, vagyis családjogi alapon 2005 májusában költözött be a lakásba. Közvetlen ismeretei nincsenek arról, hogy férje és a III. rendű felperes miben állapodtak meg. Annyit hallott a férjétől, hogy a lakásra nagyon sokat költött.

A felperesek vizontkereseti ellenkérelme elutasításra irányult.

Tagadták az adásvételi megállapodás létrejöttét. Azt elismerték, hogy a bérbeadók hozzájárultak a lakás felújításához, amit akként ellentételeztek, hogy a piaci szinten akkor reálisnak tekinthető 75.000 forint helyett havi 35.000 forint lakbért számítottak fel. Vélekedésük szerint a felújítási munkálatok nem érintették az ingatlan szerkezetét.

Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy a perbeli lakást 60 napon belül személyes ingóságaiktól kiürítve bocsássák a felperesek birtokába. Az I. rendű alperes

tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkeresetét elutasította.

A részítélet jogi indokolása szerint az I. rendű alperes tagadásával szemben a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a felek között lakásbérleti szerződés jött létre. Erre azonban az eljárás során bizonyíték nem merült fel, a III. rendű felperes csupán személyes meghallgatása során nyilatkozott arról, hogy ő és férje bérbeadóként bérleti szerződést kötöttek az I. rendű alperessel és akkori feleségével. Önmagában annak ténye nem bizonyítja a bérleti szerződés létrejöttét, hogy az I. rendű alperes a lakást birtokba vette és különböző időpontokban különböző pénzeszegeket adott át a III. rendű felperesnek. Az viszont nem volt vitatott, hogy az I. rendű alperes a tulajdonosok hozzájárulásával költözött be a lakásba, ahol jelentős értékű felújítást és korszerűsítést végzett. Ezek a beruházások a Ptk. 137. § (1), (3) bekezdései és a PK 7. számú állásfoglalás értelmében nem alapozzák meg ráépítés jogcímén a tulajdonszerzését, mivel nem tekinthetők a lakás szerkezetét érintő átépítésnek. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkeresetét elutasította. A viszontkereset eredménytelensége folytán sem az I. rendű, sem a II. rendű alperes nem rendelkezik olyan jogcímmel, amely jogalapot biztosítana számukra a lakás használatára. Velük szemben a felpereseket mint társtulajdonosokat a Ptk. 98. és 99. §-a alapján megilleti a birtoklás és a használat joga, ezért a keresetnek helyt adva kötelezte az alpereseket a lakás kiürítésére.

A részítélet ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsősorban annak hatályon kívül helyezését, másodsorban megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a viszontkeresetének történő helyt adást kérte. Viszontkeresetét felemelte és az ingatlan egészére (100/100 részére) kérte tulajdonjoga megállapítását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság több alkalommal követett el lényeges eljárási szabálysértést, ami a hatályon kívül helyezést és új eljárás elrendelését indokolja. Sérelmezte, hogy a Pp. 121. § (1) bekezdésében foglalt előírás ellenére nem a felperesek jelölték meg a II. rendű alperes lakcímét, hanem azt a bíróság kutatta fel ezt lehetővé tevő törvényi felhatalmazás nélkül. Hangsúlyozta, hogy 2008. március 14-e óta személyes szabadságot korlátozó kényszerintézkedés hatálya alatt áll, ami meggátolta abban, hogy a periratokat megtekintse és a per érdemére vonatkozóan megfelelő indítványokat tegyen, illetve védekezését előterjessze. Az eljárásban való akadályoztatása miatt a Pp. 111. § (4) bekezdése alapján az eljárás félbeszakadásának megállapítását kérte. Kifogásolta, hogy a Pp. 144. §-ában foglalt előírás ellenére nem történt meg az iratismertetés, amikor az első fokon eljáró bíró személye megváltozott. Hangsúlyozta, hogy a részítélet hozatalát megelőző tárgyalásra történt idézésének szabályszerűsége nem volt megállapítható, enélkül viszont nem lehetett volna a mulasztás következményeit alkalmazni és részítéletet hozni. Erre a tárgyalásra egyébként a bíróság a személyes megjelenés kötelezettségével idézte meg, és távollétében nem hozott olyan határozatot, melyben meghallgatásának mellőzéséről rendelkezett volna.

Véleménye szerint az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy korábbi és jelenlegi házastársa nem azonos személyek. Nem értékelte megfelelően vallomásukat, mint ahogy személyes előadását és ... tanúvallomását sem. Ezek a vallomások és a további okirati bizonyítékok nem támasztják alá a lakásbérleti szerződés létrejöttét. A kereset elutasítása esetére az eredeti birtokállapot helyreállítását és az azzal felmerülő költségei megtérítésére 800.000 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket. Fenntartotta, hogy az átadott összegeket vételárként teljesítette a III. rendű felperesnek. Mivel ilyen módon a lakás forgalmi értékének többszörösét fizette meg, ezért egyrészt vételárrészlet jogcímén, másrészt az általa finanszírozott átalakítási munkák ellenében megszerezte az ingatlan egészének a tulajdonjogát. Ingatlan-nyilvántartáson kívül történő jogszerzésére figyelemmel az 1997. évi CXLI. törvény - Inyvtv. - 88. § (1) bekezdés d) pontja értelmében kérelmet terjesztett elő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján kérte, hogy a bíróság pótolja a felperesek bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatát.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helybenhagyására irányult.

Hangsúlyozták, hogy az ingatlan-adásvétel írásbeliséghez kötött, márpedig az előírt alakiságoknak megfelelő szerződés a felek között nem jött létre. Utaltak rá, hogy az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta a ráépítésre vonatkozó jogszabályokat, és a PK 7. számú állásfoglalásnak megfelelően hozta meg döntését. Kiemelték, hogy a fellebbezés meg nem engedett keresetváltoztatást tartalmaz, mivel az elsőfokú eljárás során jognyilatkozat pótlására irányuló viszontkereset nem lett előterjesztve.

Az elsőfokú bíróság részítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében felülbírálta. Az I. rendű alperes fellebbezése ugyanis a Pp. 51. § a) pontja és 52. § (1) bekezdése folytán kihat a nem fellebbező II. rendű alperesre is.

Az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Mivel az elsődleges fellebbezési kérelem hatályon kívül helyezésre irányult, ezért az ítéletábra először ennek az indokoltságát vizsgálta.

Az I. rendű alperessel szemben elrendelt kényszerintézkedések miatt - a fellebbezéssel ellentétben - nincs lehetőség az eljárás félbeszakadásának megállapítására még akkor sem, ha azok megnehezítették a perben való részvételét vagy esetleg akadályozták egyes jogcselekmények elvégzésében. A Pp. 111. § (1)-(4) bekezdéseiben vannak felsorolva azok az események, amelyek bekövetkezése az eljárás félbeszakadását vonja maga után. Nem tartozik ezek közé a féllel szemben alkalmazott személyi szabadságot korlátozó kényszerintézkedés, ami az I. rendű alperes által felhívott Pp. 111. § (4) bekezdésében foglaltakkal sem hozható összefüggésbe, mely szerint az eljárás akkor is félbeszakad, ha háború vagy más elháríthatatlan esemény miatt a bíróság működése szünetel.

A törvényi feltételek teljesülésének hiányában az I. rendű alperes által megjelölt okból fel sem merülhet a félbeszakadás megállapíthatósága.

Az elsőfokú eljárás során két ízben került sor tanácsváltózásra, és mindkét alkalommal megtörtént a Pp. 144. §-ában előírt iratismertetés. Ennek tényét közokirat (Pp. 195. § (1) bekezdése) bizonyítja: a 2008. szeptember 9-i tárgyalásról felvett 6. számú jegyzőkönyv és ezt követően a 2009. május 14-i tárgyalásról felvett 15. számú jegyzőkönyv.

Az valóban a tárgyalás berekesztése után derült ki, hogy az I. rendű alperesnek nem lett kézbesítve az az idézés, melyben felhívták a 2010. február 25-re kitűzött tárgyaláson való személyes megjelenésre (25. számú jegyzőkönyv).

A tárgyalás elhalasztására azonban nem volt szükség, mivel az I. rendű alperes akkori ügyvédje a tárgyaláson megjelent és eljárta az I. rendű alperes képviselőjeként (Pp. 135. § (1) bekezdés).

Az I. rendű alperes személyes meghallgatása egyébként már ezt megelőzően, a 2004. február 12-i tárgyaláson megtörtént (16. számú jegyzőkönyv). Arról pedig jogszabályi előírás hiányában az elsőfokú bíróságnak nem kellett alakszerű határozattal rendelkeznie, hogy nincs szükség az I. rendű alperes ismételt meghallgatására, ezért mellőzi. Az I. rendű alperes egyebekben ezt megelőzőleg nem tett eleget több olyan szabályszerű idézésnek, amely erre irányuló felhívást tartalmazott, ebből pedig az következik, hogy maga sem tartotta szükségesnek az ismételt személyes megjelenést. Így például a 2009. október 6-i tárgyaláson sem jelent meg annak ellenére, hogy a tértivevény tanúsága szerint az idézést sajátkezűleg átvette.

A II. rendű alperes lakcímének bíróság által történt felderítését a közvetlenül érintett fél nem, csupán az I. rendű alperes kifogásolta. Rá nézve viszont ez az eljárás nem lehetett sérelmes, ha a II. rendű alperes nem kifogásolta - beadványában és személyes meghallgatása során sem -, hogy a bíróság egyik személyi adatát a Lakcímnnyilvántartó Hivatal útján szerezte meg. A per érdemét tekintve ennek az eljárási mozzanatnak nem volt jelentősége, vagyis még esetleges szabályszerűtlensége esetén sem indokolná az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezését.

Az előzőek szerint az I. rendű alperes által felhozottak nem alapozzák meg a hatályon kívül helyezést és erre az ítéletábra sem talált okot, ezért áttért az ügy érdemi vizsgálatára.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást az ítéletábra a további releváns tényekkel egészíti ki.

A perbeli két szobás társasházi lakás 1989-től a III. rendű felperes és azóta elhunyt férje, ... 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában állt. A 2004. december 22-én elhunyt ... tulajdoni illetőségét törvényes öröklés jogcímén az I-II. rendű felperesek szereztek meg a III. rendű felperes özvegyi jogával terheltén.

Az I. rendű alperes a III. rendű felperessel és férjével kötött szóbeli megállapodás alapján 2002. szeptember 30-ig terjedően havi 35.000 forintot fizetett a lakás használatáért, ilyen módon több részletben összesen 2.415.000 forintot adott át a III. rendű felperesnek.

A III. rendű felperes férje 1997. február 1-jei levelében arról tájékoztatta a társasház közös képviselőjét, hogy lakásukból történt kiköltözésük miatt, távollétük idején nem tartanak igényt az udvari gépkocsi-beállóra, de visszaköltözésük után ismét használni kívánják azt.

A közös képviselő 2002. augusztus 28-i levelében értesítette ..., hogy a 2002. szeptember 1-től felszabaduló parkolóhelyek egyike őt illeti meg, és felhívta, hogy mielőbb keresse fel a parkolási szerződés aláírása végett. Az udvari parkolóhelyre vonatkozó határozatlan idejű bérleti szerződést a társasház és ... 2002. szeptember 6-án kötötte meg.

A III. rendű felperes és férje - akkori ügyvédjük útján - 2003. április 25-én tértivevényes küldeményként postára adott levelükben közölték az I. rendű alperessel és akkori feleségével, hogy a lakásbérleti jogviszonyt 3 hónapos felmondási idő kikötése mellett 2003. július 31-re felmondják. Felmondásukat az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 26. § (7) bekezdésére alapították. Felszólították a bérelőket, hogy az általuk megjelölt időpontig ürítsék ki a lakást és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják vissza részükre.

Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és a viszontkereset elutasításának indokaival az ítéletábra egyetértett, de a keresetnek való helyt adás tekintetében nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, ezért az ide vonatkozó indokolást módosította.

A felperesek ingatlan birtokba adása iránt indítottak keresetet. Elsődlegesen a bérleti szerződés érvényes felmondása alapján kérték a lakás kiürítését. Másodlagosan arra hivatkoztak, hogy az alperesek jogcím nélküli lakáshasználók.

Az alperesi védekezés lényege szerint az erről való megállapodás hiányában nem jött létre bérleti szerződés, ezért fogalmilag kizárt annak felmondása. Jogcím nélküli lakáshasználóknak pedig azért nem tekinthetők, mert ráépítés címén az I. rendű alperes tulajdonjogot szerzett.

A bérleti szerződés létre nem jött tekintetében az elsőfokú bíróság elfogadta az alperesi védekezést és a másodlagos jogcímen találta teljesíthetőnek a keresetet. A viszontkereset elutasítása folytán az

alpereseket mint jogalap nélküli birtokosokat kötelezte a lakás kiürítésére.

A fellebbezésre tekintettel az ítéletábrának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy milyen jogviszony jött létre a felek között: az megfelel-e a felperes által megjelölt lakásbérletnek, avagy olyan atipikus szerződés, amelyre az I. rendű alperes hivatkozott. Az I. rendű alperes vélekedése szerint ugyanis az ingatlan átruházásáról állapodtak meg, de adásvételi szerződés nem jött létre, mert elmulasztották a jogszabály által előírt írásba foglalást (Ptk. 365. § (3) bekezdés), ezért atipikus jogviszony jött létre. A kötelező írásbeliség mellőzése azonban nem a szerződés létrejöttét zárja ki, ilyen esetben jogszabály a létrejött szerződéshez másféle jogkövetkezményt kapcsol: a semmisséget (Ptk. 217. § (1) bekezdés).

Az előzőek szerint nem helytálló az I. rendű alperes atipikus szerződésre való hivatkozása, mivel az írásbeliség mellőzése az általa állított adásvétel érvénytelenségét vonná maga után (Ptk. 234. § (1) bekezdés), bár a perben az adásvételi szerződés szóbeli megkötése sem bizonyított. Ennek hiányában pedig a beköltözés ténye nem keletkeztet másfajta, atipikus jogviszonyt.

Az ítéletábra ezért csupán megjegyzi, hogy az I. rendű alperesnek a saját védekezéséhez képest azt kellett volna bizonyítania, hogy megállapodott az eladókkal a tulajdonjog átruházásáról, a vételárról, és azt teljesítette. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy e téren a bizonyítás eredménytelen maradt, mert az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani a tulajdonosok részéről fennálló eladási szándékot, azt, hogy az árra kiterjedő vételi ajánlatát elfogadták, mint ahogy azt sem, hogy vételárként adott át pénzt a III. rendű felperesnek, melynek összege elérte a 4.000.000 forintot.

Mindezt a kihallgatott tanúk vallomása nem támasztotta alá. A fellebbezésben előadottaktól eltérően az I. rendű alperes előző felesége, ... ugyan megerősítette, hogy a férje a lakás eladásáról állapodott meg ..., de a vételár összegét nem tudta megjelölni és azt sem, hogy abból mennyi lett kifizetve. Mindössze annyit látott, hogy az I. rendű alperes 2-3 alkalommal borítékot adott át a III. rendű felperesnek, de azt már csak feltételezte - és nem látta -, hogy abban pénz volt. A borítékban lévő pénz összegét sem ismerte, az is csupán a saját feltételezése volt, hogy az meghaladta a 10-20.000 forintot.

... szintén csak boríték átadásnak volt szemtanúja. Azt már az I. rendű alperestől hallotta, hogy a borítékokban pénz volt, és azt egy lakásvétel részleteiként fizette ki. Azt azonban nem tudta megjelölni, hogy melyik lakáshoz kapcsolódik a törlesztés, és azt nem is hozta összefüggésbe a perbeli ingatlannal. A tanú vallomása tehát nem zárta ki, hogy az I. rendű alperes bérelte az általa lakott lakást. A borítékban lévő pénz összegét ... tanú sem ismerte, annak nagyságrendjére csupán a boríték vastagsága alapján következtetett (19. számú jegyzőkönyv).

A felsorolt vallomások legfeljebb az I. rendű alperes részéről történt pénzfizetés bizonyítására alkalmasak, ami azonban nemcsak az adásvételnek, hanem a bérletnek is lényeges tartalmi eleme a bérfizetési kötelezettség miatt.

A lakástulajdonosok közös képviselőhöz intézett 1997. februári levele azt támasztja alá, hogy elköltözésüket átmenetinek tekintették, hiszen éppen ezért tartották fenn a parkolóhely iránti igényüket visszaköltözésük esetére. A parkolóhelyre később megkötött bérleti szerződés kétségtelenné teszi, hogy lakásuk 5 éves bérbeadása után oda vissza akartak költözni, hiszen éppen ezért volt szükség a társasház udvarán lévő gépkocsibeállóra.

Az elköltözés átmeneti jellegére utal az is, hogy a III. rendű felperes (és férje) nem változtattak az állandó bejelentett lakcímükön, ami megegyezik a perbeli társasházi lakás címével. Arra helyesen hivatkozott az I. rendű alperes, hogy önmagában a bejelentett lakcím nem keletkeztet jogcímet a lakás használatára. Ettől függetlenül az állandó bejelentett lakcím fenntartása beilleszkedik azon bizonyítékok sorába, melyek alátámasztják, hogy a lakás időlegesen került az alperesek használatába.

Az előbbi körülmények - a lakás pénzfizetés ellenében történő használatba adása - nem tulajdonjog átruházásra, hanem bérleti jogviszony létrejöttére utalnak.

Az Lt. 2. § (2) bekezdése szerint a lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért lakbért fizetni.

Nem vitatott, hogy az idézett rendelkezésnek megfelelő bérbeadói szolgáltatás teljesült azzal, hogy a III. rendű felperes és férje átadták lakásukat az I. rendű alperesnek és feleségének, akik oda beköltöztek. Az I. rendű alperes maga is azt állította, hogy a lakással kapcsolatban pénzt fizetett a III. rendű felperesnek, de azt - a már kifejtettek szerint - nem tudta bizonyítani, hogy erre vételár címén került sor. Ellenkérelmében azt adta elő, hogy elszámolási kötelezettségük áll fenn egymás felé, melyen belül - egyebek mellett - figyelembe kell venni az őt terhelő lakáshasználati díjat, amit kiegyenlítettnek tekint azzal a 2.415.000 forinttal, amit a III. rendű felperesnek adott át (18. számú beadvány). Többször megerősítette, hogy elfogadja a használati díj iránti felperesi igényt, ezen a címen összesen 2.415.000 forintot már teljesített (a 2007. május 30-i keltezésű 31. számú beadvány).

Az I. rendű alperes ügyvédje a 2008. szeptember 9-én megtartott tárgyaláson - a III. rendű felperessel egyezően - úgy nyilatkozott, hogy a szóbeli megállapodás alapján megtörtént a havi 35.000 forintok kifizetése. Ezekből adódott össze az a 2.415.000 forint, melynek átvételét a III. rendű felperes elismerte (6. számú jegyzőkönyv).

Az I. rendű alperes saját előadása szerint tehát a 2.415.000 forint nem volt a vételár része, vagyis az nem más, mint a használat ellenértéke, azaz a lakbér, melynek havi 35.000 forintos összegét a bérbeadókkal közösen állapították meg. Ez viszont azt jelenti, hogy megállapodásuk kiterjedt az Lt. 2. § (2) bekezdésében előírt mindkét szolgáltatásra, azaz úgy a bérbeadói, mint a bérlői kötelezettségekre, melyből következően tartalmát tekintve a felek között lakásbérleti jogviszony jött létre.

Ennél a szerződéstípusnál az Lt. 2. § (5) bekezdése csak az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő lakásokra vonatkozóan ír elő kötelező írásbeliséget, ami az adott lakásbérleményre nem vonatkozik, így szóbeli szerződésükkel a felek nem sértették meg az alaki követelményeket.

A lakásbérlet szabályaival az sem ellentétes, hogy a bérbeadók hozzájárultak ahhoz, hogy a bérlő saját ízlése szerint felújítsa a lakást és ott értéknövelő beruházásokat végezzen. Az Lt. e tekintetben diszpozitív szabályokat tartalmaz, a 9. § (1) bekezdése ugyanis kifejezetten megengedi a 8. § (1)-(2) bekezdéseiben előírt főszabálytól történő eltérést, azt, hogy megállapodásuk alapján ne a bérbeadó, hanem a bérlő tegye rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást. Ehhez hasonlóan az Lt. 15. § (1) bekezdése lehetővé teszi a bérlő számára a lakás átalakítását és korszerűsítését abban az esetben, ha a bérbeadóval kötött megállapodása erre is kiterjed.

A lakásbérleti jogviszony létrejötte egyszersmind azt is jelenti, hogy a szerződést fel lehet mondani. A bérbeadók ezzel a jogukkal élve a rendes felmondás szabályainak megfelelően jártak el, amikor 2003. április 25-i levelükben közölték a bérlővel, hogy a lakásbérletet 2003. július 31-ével felmondják (Lt. 26. § (7) bekezdés).

A 3 hónapos felmondási idő elteltével a lakásbérlet az Lt. 23. § (1) bekezdés c) pontja értelmében megszűnt. Annak időpontjában esedékessé váltak a megszűnéssel együttjáró bérlői kötelezettségek, vagyis az Lt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vissza kellett volna adni a bérbeadónak.

Az ítéletábra az alperesek kiürítésre kötelezését tehát a megszűnt bérleti szerződésre figyelemmel tartotta indokoltnak.

Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy bár a II. rendű alperes nem bérlőtársi címen lakik a bérleményben, a kiürítési kötelezettség rá is az elsődleges jogcímen (Lt. 17. § (1) bekezdés) vonatkozik, mivel férjének - akitől családjogi alapon a lakáshasználati jogát származtatja - megszűnt a bérlői joga. Egyetemes kötelezettségükre (Ptk. 334. § (2) bekezdés) tekintettel az alperesek a Pp. 51. § a) pontja értelmében egységes pertársaságot alkotnak.

A bérleti szerződés létrejötte eleve kizárja a ráépítésre vonatkozó szabályok érvényesülését a felek közötti jogviszonyban. A Ptk. 137. § (3) bekezdése egyértelmű abban a tekintetben, hogy alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a felek között nincs eltérő megállapodás; ezt megerősíti a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjában adott iránymutatás. Ez pedig azt jelenti, hogy a bérbeadók által engedélyezett bérlői beruházások nem biztosítanak jogcímet a tulajdonszerzésre, azok következményeit a lakásbérlet szabályai szerint kell megítélni.

Az ítéletábra abban teljesen egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a viszontkereset azért is alaptalan, mert az I. rendű alperes beruházásai nem érintették a lakás szerkezetét. E körben az ítéletábra a Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság helytálló indokaira.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az alperesek dologi jogi jogcímmel ugyan nem rendelkeztek, de volt olyan kötelmi jogcímük, ami feljogosította őket a lakás használatára. E jogcímük azonban megszűnt, melyre figyelemmel a felperesek alappal tartanak igényt az ingatlan visszaadására. Ennek megfelelően az ítéletábra a kereset teljesítését az elsődleges jogcím alapján rendelte el.

A fellebbezés több olyan kérelmet tartalmaz - az eredeti birtok-állapot helyreállítása, az azzal kapcsolatos költségek megtérítése, jognyilatkozat pótlása -, amit az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során viszontkeresként nem terjesztett elő. Ezek vizsgálatát az ítéletábra mellőzte, mivel a Pp. 247. § (1) bekezdése tiltja a másodfokú eljárás során történő keresetváltoztatást.

Mindezekre figyelemmel - az indokolás módosítása mellett - a Fővárosi Ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest kötelezte a másodfokú perköltségek viselésére, melynek körében kizárólag a fellebbezési eljárással kapcsolatban felmerült felperesi ügyvédi költségeket terhelte rá. Az összegszerűség meghatározásakor figyelembe vette, hogy a kereset meg nem határozható pertárgyértékű volt, míg a fellebbezett viszontkereset értéke mindössze 150.000 forint. Az ügyvédi díjat az ítéletábra a ténylegesen kifejtett képviseleti tevékenységgel arányosan, mérlegeléssel állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és a (3), (5) és (6) bekezdései alapján, melynek összege magában foglalja az Áfát is.

Budapest, 2011. október 28.

. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

dr. Sándor Ottó s.k.

bíró