

A Fővárosi Ítéletábra a dr. Tímár István ügyvéd (**felperesi képviselő címe**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a Mydloné dr. Isépy Eszter ügyvéd (**alperesi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen kártalanítás megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. június 21. napján kihirdetett 64.P.21.064/2019/5. számú ítélete ellen a felperes által 8., Pf.7. és Pf.22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy 30 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10.000.000 (Tízmillió) forintot;
kötelezi a felperest, hogy 120 nap alatt a "**1. számú ingatlan**" helyrajzi számú, természetben "**1. számú ingatlan címe**" ajtószám alatti ingatlant ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa az alperes birtokába, valamint kötelezi az alperest, hogy az ingatlan birtokba adását követő 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.143.682 (Nyolcmillió-száznegyvenháromezer-hatszáznyolcvankettő) forintot.

Egyebekben az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a jelenleg "**1. számú ingatlan**" helyrajzi számú, természetben "**1. számú ingatlan címe**" ajtószám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli lakás) a felperes bérlőként 1988. május 5-én kötött határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a Magyar Állam bérbeadó nevében eljáró ... Vállalattal. A felperes a lakást jelenleg is birtokában tartja.
- [2] A művelődési és közoktatási miniszter - az 1991. évi XXXII. törvény, az 1976. évi 24. tvr. (Ktvr.) és az 1075/1993. (XII. 2.) Korm. számú határozat alapján - a ... számú határozatával a perbeli lakást a ... Egyház tulajdonába adta. A döntés 1994. december 31-i határidővel az alperes részére 11.430.000 forint megfizetéséről rendelkezett kifejezetten kártalanítás céljára, miután az egyház felé a perbeli lakás birtokba adását az alperes ugyanezen határidővel vállalta.
- [3] Az alperes 2002. május 3-i levelében tájékoztatta a felperest a lakás egyházi tulajdonba kerüléséről és arról, hogy a kormányhatározat alapján az alperes kötelezettsége a felperes elhelyezése. Az alperes Vagyongazdálkodási Osztálya a bérleti jogviszonyt 2003. augusztus 31-ére felmondta.
- [4] Az ezt követő, cserelakás biztosítására irányuló egyeztetési tárgyalások nem vezettek eredményre. A

felperes jogi képviselője által készített egyezségi tervezet szerint a felperes elfogadta volna a **"2. számú ingatlan címe"** szám alatti 71 m² alapterületű lakás bérleti jogát, ha a perbeli és a felajánlott lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 70%-át és a költözködési költségeket a részére megtérítik.

- [5] A tulajdonos egyháznak jelen per felperesével szembeni, bérleti díj megállapítása iránti keresetét a Pesti Központi Kerületi Bíróság 25.P.55.234/2014/15., illetve a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú Bíróság 44.Pf.638.386/2015/6. számú ítéletével elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a perbeli esetben nem kisajátítás, hanem az egyházi tulajdon visszaszármaztatása történt és a kisajátítás szabályait a törvény rendelkezései szerint csak szubszidiárius jelleggel, meghatározott körben, az 1991. évi XXXII. törvény 9-10.§ tekintetében lehet alkalmazni. A miniszteri határozat jogerőre emelkedésével a törvény rendelkezései folytán a felperes bérleti jogviszonya használati jogviszonynak minősül. A használati jogosultság megszüntetése körében nem született megállapodás, ezért az önkormányzat a használati jogviszonyt jogosult volt felmondani. A cserelakást azzal egyidejűleg felajánlotta, amit jelen per felperese elfogadott, így a felmondás a használati jogosultságot 2003. augusztus 31. napjával megszüntette. Mivel a felajánlott cserelakásra nem jött létre utóbb a bérleti szerződés, az önkormányzat és a felperes nem volt elzárva attól, hogy ebben a körben újabb megállapodást kössön. Mindezt jelen per felperese jelenleg jogcím nélküli lakáshasználónak minősül, aki elhelyezésre tarthat igényt.
- [6] A felperes keresetét az elsőfokú bíróság akként rögzítette, hogy abban az alperest 75.750.000 forint kártalanítás megfizetésére kérte kötelezni, a felperesnek a lakás ingóságoktól kiürítve az alperes birtokába adásában való marasztalásával egyidejűleg. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a felperesnek az ingatlan kiürítésével és a kiköltözéssel felmerülő költségeit az alperes köteles megfizetni a számla átvételét követő nyolc nap alatt. Vagylagosan kérte a peres felek között az igényelt kártalanítási összeg fejében a perbeli lakás kiürítésére és alperes részére történő birtokba adására vonatkozó szerződés létrehozatalát.
- [7] Keresetét az 1991. évi XXXII. törvény 10.§ (1) bekezdésére, az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 81.§ (1)-(2) bekezdésére, 95.§ (8) bekezdésére, a Ktvr. 15/A.§ (1) bekezdésére és 15/B.§ (3)-(4) bekezdésére, vagylagos keresetét az Ltv. 27.§ (1) bekezdésére, a Ktvr. 15/B.§ (3)-(4) bekezdésére, illetve az 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 206.§ (1) bekezdésére alapította.
- [8] Álláspontja szerint a Ktvr. 8.§ (2) bekezdés alapján a kártalanítás csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel történhet. A 15/B.§ pedig a kihelyezendő bérlővel kötelezően előírt egyeztetési tárgyalás megkezdésére vonatkozó kötelezettséget állapít meg, ahol a bérlő a tárgyalás befejezéséig jogosult úgy dönteni, hogy a cserelakás helyett pénzügyi kártalanítást igényel.
- [9] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nézete szerint a felperes tévesen hivatkozott az 1991. évi XXXII. törvény 10.§-ára, mert a törvény 9.§ (2) bekezdése kifejezetten és egyértelműen az ingatlan dologi jogosultjaira utal, a kötelmi jogosultakat nem tekinti a törvény hatálya alá tartozónak.
- [10] Arra is hivatkozott, hogy a törvény nem ír elő kötelező erővel pénzbeni kártalanítást vagy cserelakás biztosítását. Az egyeztető tárgyalások során azonban az önkormányzat vállalta, hogy a lakások bérlőit elhelyezi és az igényelt ingatlanokat az egyház birtokába adja. Erre tekintettel állapította meg a korábbi perben hozott jogerős ítélet is az alperes cserelakás-biztosítási kötelezettségét.
- [11] Azzal is érvelt, hogy a felperes 2002-től egészen 2012-ig maga is az elhelyezésére tartott igényt. A pénzbeni kártalanítás iránti igénnyel szemben ezért elévülési kifogást is előterjesztett.
- [12] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 1.000.000 forint + áfa perköltséget.

- [13] Döntésének indokolása szerint a felperest soha nem illette meg a teljes pénzügyi kártalanításra vonatkozó igény, mert 2012-ig mindvégig cserelakást igényelt. A ténybeli helyzet szerint is bár legkésőbb 2003-ban bizonyosan értesült a kiürítési kötelezettségről, a mai napig a perbeli lakást használja.
- [14] Nem osztotta a felperes azon érveit, hogy az egyeztetési tárgyalások lezárultáig a felperest választási jog illette volna, mert a Ktvr. 15/B.§ (3) bekezdése pénzbeli kártalanítást akkor ír elő, ha cserelakást nem kell biztosítani. Ha a felperest mégis megilletté a teljes pénzügyi kártalanítás, úgy a régi Ptk. 4.§ (4) bekezdésével ellentétesen előnyök szerzése végett saját felróható magatartására hivatkozna, miután kiürítési kötelezettsége tudatában az ingatlanban maradt, azt tovább használta és az alperes elzárkózását követően sem érvényesítette bíróság előtt igényét.
- [15] Minderre figyelemmel a felperes szakértői bizonyítás iránti indítványát mint szükségtelent mellőzte.
- [16] A felperest pervesztessége miatt kötelezte az alperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (3) bekezdésre hivatkozva mérlegeléssel megállapított, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak ítélt 1.000.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére.
- [17] A felperes módosított fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és azon leszállított keresete teljesítését kérte, amelyben elsődlegesen
- kérte kötelezni a felperest 120 napon belül 60.479.540 forint kártalanítás ellenében a perbeli lakásnak ingóságaitól kiürítve az alperes birtokába adására, az alperest 120 napon belül a perbeli lakás felperestől való birtokba vételére és 15 napon belül 60.479.540 forint kártalanítási összeg megfizetésére, továbbá
 - annak megállapítását kérte, hogy az alperes a perbeli lakás kiürítésével kapcsolatos költözködési költségeket az erről szóló számla átvételét követő 15 napon belül a felperesnek köteles megfizetni.
- Másodlagosan - az elsődleges kereseti és fellebbezési kérelem alaptalansága esetére - a régi Ptk. 206.§ (1) bekezdés alapján a jogszabály által kötelezően előírt, a lakás kártalanítás ellenében történő kiürítésére kötendő szerződésnek - az elsődleges keresettel azonos tartalommal - a felperes és az alperes közötti létrehozását, és a feleknek a létrehozott megállapodásban foglalt kötelezettségek előírt határidőben és módon történő teljesítésére kötelezését kérte.
- [18] Jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy a törvényszék a felperes által csatolt bizonyítékok egy részét figyelmen kívül hagyta, más részüket okszerűtlenül és logikailag ellentmondásosan értékelte, a tényállást részben hiányosan, részben tévesen állapította meg és helytelen jogszabályi hivatkozással hozta meg ítéletét. Nem indokolta meg, miért nem tartotta alkalmazhatónak a Ktvr. 15/B.§ (1) bekezdés a) pontjának és (3) bekezdésének a kártalanításra jogosult választási jogára vonatkozó előírásait. A döntés sérti a Ktvr. 15/B.§ (4) bekezdését és az alperes 1/1994. (II.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÖR1.) 22-23.§-ait; ellentétes az 1949. évi XX. törvény 13.§ (2) bekezdésével és a Ktvr. 1.§-ával, amelyek irányadóak a tulajdonjoggal azonos védelemre jogosult törvényes használati, bérleti jogosultságokra is. Az elsőfokú ítélet indokolása szemben áll a Kúria Közigazgatási Kollégiumának KK 15. számú kollégiumi állásfoglalásában írtakkal is.
- [19] Álláspontja szerint az 1991. évi XXXII. törvény 10.§ (1) bekezdés szerint alkalmazandó Ktvr. 15/B.§ (1) bekezdés a) pont egyértelműen és világosan rendezi a jogosult alanyi választási jogának menetét. A pénzügyi kártalanítás választásának lehetőségét támasztja alá az elsőfokú eljárás során általa csatolt ombudsman-helyettesi vizsgálati jelentés, a Fővárosi Főügyészség Magánjogi Osztályának 2011. július 11-i és az ... Zrt. általános vezérigazgató-helyettesének 2011. november 10-i levele is.
- [20] Érvelése szerint az alperes részéről joghatályos felmondás - megfelelő, beköltözhető cserelakás hiányában - nem történt. A **"3. számú ingatlan címe"** szám alatti lakás ugyanis beköltözhetetlen volt. A képviselőtestületi döntéshozatalra is előkészített, a **"2. számú ingatlan címe"** szám alatti

cserelakást és értékkülönbözetet is tartalmazó alperesi ajánlatot pedig a polgármester 2004 decemberében befagyasztotta, ezzel az érdemi kártalanítási tárgyalás megindítása elől jogellenesen elzárkózott. A felperes 2006-ban még két ajánlott levél útján kísérletet tett egyezségi tárgyalás kezdeményezésére, de választ nem kapott. 2012. május 31-i levelében pedig bejelentette az alperesnek, hogy az önkormányzati rendelet szerinti pénzügyi kártalanítást választja. Ezt követően még két ízben fordult az alpereshez, leveleire azonban érdemi választ nem kapott. Tévesnek ítélte mindezt az elsőfokú ítélet azon indokolását, hogy az alperes jogszerűen felmondta a felperes lakáshasználati jogviszonyát.

- [21] Vitatta a felperes felelősségének a régi Ptk. 4.§ (4) bekezdésre hivatkozással történt megállapítását. Azzal is érvelt, hogy a kiürítés és a kártalanítás végrehajtására jogosult alperesnek a régi Ptk. 302.§ a) -b) pontjai szerint késedelme a mai napig fennáll, a jogosulti késedelem pedig a régi Ptk. 303.§ (3) bekezdése alapján kizárja a kötelezett egyidejű késedelmét.
- [22] Kifogásolta, hogy a törvényszék az ítéletében túlnyomórészt az alperes ellenkérelmét és a perre kihatással nem bíró korábbi jogerős ítélet rendelkezéseit idézte ahelyett, hogy a felperes keresetét ismertette volna, és említést sem tett a közjegyzői eljárásban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményről.
- [23] Indítványozta a közjegyzői előzetes bizonyítás során készült szakvélemény aktualizálását. A szakértői bizonyítás eredményére figyelemmel pedig kiemelte, hogy a Ktvr. 1994. december 31-én hatályos 15/A-15/B.§ és az ÖR1. 23.§ (3) bekezdés alapján a bérlő cserelakás helyetti pénzügyi kártalanításának minimális mértéke a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, felső határa pedig a forgalmi érték 100%-a vagy annál nagyobb összeg is lehetett. A perbeli igényére irányadó 38/2007. (X.19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR2.) 2012 júniusában hatályos 34.§ (3) bekezdés alapján is a felperest legalább a beköltözhető forgalmi érték 100%-ának megfelelő - a fellebbezési eljárás során kiegészített szakvélemény megállapításaira figyelemmel 60.479.540 forint - pénzbeli térítés illeti.
- [24] Arra is hivatkozott, hogy a perbeli 206 m² alapterületű, 6 szobás, komfortos lakásra figyelemmel a felperest egyébként ugyancsak 6 szobás, de összkomfortos cserelakás és értékkülönbözet esetén a forgalmiérték-különbözet 50%-a illetné az ÖR2. 34.§ (1) bekezdés, (2) bekezdés a) pont és (4) bekezdés alapján. Az időközi lakáspiaci árváltozásokra figyelemmel azonban a kártalanítás összegéből a felperes az ...ban már csak legfeljebb 51,5 m² alapterületű lakás tulajdonjogára tud szert tenni. Ezért a méltányosság is azt indokolja, hogy a kereset alperes általi alaptalan vitatására tekintettel a keresetindítás óta bekövetkezett rendkívüli áremelkedés anyagi következményeit ne kizárólag a vétlen felperes, hanem részben az alperes is viselje.
- [25] Az alperes módosított fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan - a kártalanítás jogalapjának megítélése esetén - 18.143.862 forintnak az ÖR2. 61-62.§ szerinti két részletben való megfizetésére kötelezését kérte azzal, hogy 10.000.000 forintot 30 napon belül, a további 8.143.862 forintot a perbeli ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg vállalt megfizetni.
- [26] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen feltárta és abból helyes jogi következtetésre jutott. A Ktvr. 15/B.§ (3) bekezdésének helyes értelmezésével állapította meg, hogy a felperes kártalanítási igénye megalapozatlan, és nem illette őt választási jog.
- [27] Hangsúlyozta, hogy a kormányhatározat az alperes részére kizárólag elhelyezési kötelezettséget írt elő. A korábbi jogerős ítélet is egyértelműen rögzítette, hogy az önkormányzat a kártalanítást cserelakás biztosításához kapta. Igazolta azt is a perben, hogy az épület kiürítése érdekében valamennyi lakónak cserelakást biztosított.
- [28] Kiemelte, hogy a felperessel a jogvita peren kívüli rendezése amiatt hiúsult meg, mert a felperes először elfogadta a felajánlott cserelakást, majd visszavonta a nyilatkozatát. Azóta a részére

- felajánlott lakások megtekintésétől is elzárkózott. A perindításra pedig amiatt került sor, mert a tulajdonos egyház nem kívánt felújítási munkálatokat végezni a lakásban.
- [29] Álláspontja szerint a felperes igénye jogalap nélküli gazdagodásra irányul. Az épületnek az egyház tulajdonába később átadott 49/100 tulajdoni hányada vonatkozásában az ... Zrt. által lefolytatott eljárásra is tévesen hivatkozott a felperes, mert az független a perbeli jogvita alapját képező miniszteri döntéstől.
- [30] Másodlagos ellenkérelmét azzal indokolta, hogy a felperes által is hivatkozott Ktvr. 15/B.§ (4) bekezdés is a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén irányadó pénzbeli térítésnek megfelelő kártalanítást szabályoz, amely az ÖR2. 61.§ (3) bekezdés alapján a lakás üres forgalmi értékének 30%-a. A mindkét fél által elfogadott szakvéleményre figyelemmel így a felperest 18.143.862 forint illetheti az ÖR2. 61-62.§ szerinti két részletben.
- [31] A fellebbezés kisebb részben alapos.
- [32] Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a 2016. évi CXXX. törvény 630.§ (6) bekezdés szerint alkalmazandó 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 253.§ (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.
- [33] Az elsőfokú bíróság a szükséges szakértői bizonyítást a felperes erre irányuló indítványa ellenére sem folytatta le, és a tényállást ezt meghaladóan is hiányosan állapította meg. Ezért az ítélet tábla a másodfokú eljárás során a bizonyítást kiegészítette, és a közjegyző előtt folyt előzetes bizonyítás során beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény kiegészítését rendelte el. A tényállást pedig a beszerzett (Pf.17. sorszám alatti) szakvélemény, valamint az elsőfokú eljárás adatai (a keresetlevélhez 1/F/7., 23. és 25. sorszám alatt csatolt iratok) alapján az alábbiakkal egészíti ki:
- [34] „A művelődési és közoktatási miniszter ... számú határozata 1993. december 15-én kelt. A felperes 2012. május 31-én kelt és 2012. június 4-én postára adott levelében közölte az alperessel, hogy az addig cserelakás biztosítására irányuló igényét már nem tartja fenn, és pénzbeli kártalanítást kér a perbeli lakás kiürítése fejében. A képviselő-testület 2013. február 14-én meghozott ... határozatában a felperes pénzbeli kártalanítás iránti igényét nem fogadta el. Erről a felperest a 2013. február 19-én kelt értesítésben tájékoztatták. A perbeli lakás forgalmi értéke 2012 júniusában 60.479.540 forint volt.”
- [35] Az így kiegészített tényállás mellett pedig az ítélet tábla már nem mindenben értett egyet az elsőfokú bíróságnak a kereset egészét elutasító jogi álláspontjával.
- [36] A másodfokú bíróság megítélése szerint a jogvita elbírálásánál abból kellett kiindulni, hogy a perbeli ingatlant is magában foglaló épületrész egyházi tulajdonba adásáról hozott miniszteri határozat 1993. december 15-én született. Az állam tulajdonjogának megszűnése és az egyházi tulajdonjog keletkezése - ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is (rég. Ptk. 120.§ (1) bekezdés) - ekkor következett be. Az 1991. évi XXXII. törvény 9.§ (2) bekezdésére figyelemmel ekkor vált esedékessé a jogosultak - így a főbirtokos alperes és az albirtokos felperes mint használók - kártalanítása is, függetlenül attól, hogy az ingatlan kiürítésére és birtokba adására megszabott teljesítési határidő csak 1994. év végén járt le. Az 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (Lakásrendelet) 98.§ (1) bekezdésére figyelemmel a felperesnek ugyanekkor szűnt meg a bérlakáson fennálló lakásbérleti joga, és ekkor keletkezett elhelyezési igénye, mely az Ltv. 67.§ (4) bekezdése szerint az Ltv. 1994. január 1-jei hatályba lépését követően is fennmaradt.
- [37] 1993 decemberében a Ktvr.-nek a felperes által citált 15/A-15/B.§-a még nem lépett hatályba. A

kártalanításnak az 1991. évi XXXII. törvény 10.§ (1) bekezdés szerint alkalmazandó Ktvr. 15.§ (4) bekezdésben írt általános szabálya az érintett lakás használója részére megfelelő cserelakás biztosítását írta elő. A Ktvr. végrehajtására kiadott 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (Vhr.) 20.§ (2) bekezdése szerint pedig a lakás használója olyan szobaszámú lakásra tarthatott igényt, mint az általa használt lakás. Ha azonban ez a lakás meghaladja az önkormányzati bérlakásra megállapított lakásigény mértékének felső határát, a használó csak e mértéknek megfelelő szobaszámú lakásra tarthatott igényt. Mindezt a felperes cserelakásként az ekkor hatályban volt Lakásrendelet 10.§ (2) bekezdése alapján egy-két lakószobás önkormányzati bérlakás bérleti jogát igényelhette jogszerűen.

- [38] A Vhr. 22.§ (1) bekezdés azonban már ekkor is úgy rendelkezett, hogy ha a használó a cserelakásra vonatkozó igényéről lemond, részére pénzbeli kártalanítás jár. Annak összege pedig azonos azzal a térítéssel, amelyre az önkormányzati lakás bérlője akkor jogosult, ha a lakásbérleti jogviszonyáról a lakással rendelkező szerv javára lemond. Ebből következően a felperest a kártalanítás módjának megválasztása tekintetében választási jog illette (a Vhr. 19.§ (3) bekezdés a) pont szerinti kisajátítási tárgyalásra vonatkozó kitétel ugyanis a perbeli jogvitában nem értelmezhető). A felperest azonban választási jogáról az alperes nem nyilatkoztatta, 2002-ig a tulajdonos-változásról és az 1994. december 31-ig esedékes kiürítési kötelezettségről sem értesítette.
- [39] Annyiban helytálló az alperes fellebbezési ellenkérelme, hogy a **"3. számú ingatlan címe"** alatti lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést a felperes nem kötötte meg. Az alperes azonban mindezt a tárgyalási folyamat részének tekintette, és ezt követően újabb lakást ajánlott fel a részére. A **"2. számú ingatlan címe"** szám alatti ingatlant pedig a felperes cserelakásként elfogadta, erről a felek (a keresetlevélhez 1/F/17-21. alatt csatolt iratok szerint) évekig tárgyaltak. A megállapodást végül az alperes nem kötötte meg. Miután a cserelakásra vonatkozó megállapodás így nem jött létre, a régi Ptk. 230.§ (2) bekezdésére is figyelemmel a felperes választási joga fennmaradt. 2012-ben ezért jogszerűen dönthetett úgy, hogy cserelakás biztosítása helyett pénzbeli kártalanítást igényel.
- [40] Az alperes a felperes bejelentett igényének elutasításáról végül csak 2013. február 14-én döntött, és ezt követően értesítette arról a felperest. Ezért a régi Ptk. 324.§ (1) bekezdés alapján - a 2017. decemberi perindításra tekintettel - nem volt alapos az alperesnek az elsőfokú eljárás során előterjesztett elévülési kifogása.
- [41] A felperes választásával rögzült, hogy a 2012. júniusi értékviszonyok alapján kellett a kártalanítás összegét megítélni, miután a felperes az alperes irányában 2012. júniusi forgalmi értékű lakás visszaadására vállalt kötelezettséget. A peres felek is egyezően az ÖR2. 2012. júniusában hatályos rendelkezései alapján kérték a jogvita elbírálását.
- [42] A felperes azonban a kártalanítási összeg tekintetében tévesen érvelt az ÖR2. XI. fejezetének alkalmazhatósága mellett, mert a perbeli lakás nem az ÖR2. 33.§ (1) bekezdés e) pont szerinti, a képviselő-testület döntése alapján, közérdekű célból kiürítendő ingatlan. A kártalanítás összecszerúságára a Vhr. 22.§ (1) bekezdés az önkormányzati bérlakásról való lemondás, illetve a felperes által hivatkozott, utóbb hatályos Ktvr. 15/B.§ (4) bekezdés is - már az Ltv. jogi terminológiájának megfelelően - a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére meghatározott térítés összegét tekintti irányadónak. Ezért az alperes helyesen érvelt az ÖR2. 61.§ (3) bekezdés alkalmazhatósága mellett.
- [43] Az ÖR2. 61.§ (3) bekezdésének 2012. május 17-től hatályos rendelkezése szerint ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszonyát úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, úgy részére a lakás üres forgalmi értékének a 30%-a fizethető ki. A pénzbeli térítés fele

a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része a lakás leadásakor fizethető ki.

- [44] A mindkét fél által elfogadott szakvélemény szerint a perbeli ingatlan 2012. júniusi forgalmi értéke 60.479.540 forint volt. Ezért az ÖR2. 61.§ (3) bekezdés alapján a felperes jogszerűen ezen érték 30%-aként 18.143.862 forintra tarthat igényt. Az ÖR2. szerint ennek fele, 9.071.931 forint lenne esedékes a lakás kiürítését megelőzően. Az alperes azonban fellebbezési ellenkérelmében ennél magasabb, 10.000.000 forint előzetes kifizetést vállalt. Ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintettel az alperest az ellenkérelmében írtaknak megfelelő részletekben marasztalta.
- [45] A kártalanítás megfizetésére, illetve a lakás kiürítésére megszabott teljesítési határidő megállapításakor az ítéletábra mindkét fél érdekeire figyelemmel, a teljesítésre való felkészülés érdekében szabott meg az általános, 15 napostól eltérő teljesítési határidőt (régi Pp. 217.§ (2) bekezdés).
- [46] A másodfokú bíróság nem találta teljesíthetőnek a fellebbezést a költözködési költségekkel kapcsolatos megállapítási kereset tekintetében sem. A felperes a megállapítási keresetet a még esedékessé nem vált, későbbi pénzbeli igénye jogalapjának előzetes megállapítása érdekében terjesztette elő. E kereset vonatkozásában azonban nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének a régi Pp. 123.§-ban írt feltételei, ezért e keresetet az eljárásjogi feltételek hiányában kellett elutasítani.
- [47] A perben a pertárgyérték (a marasztalási kereset 75.750.000 és a megállapítási kereset 600.000 forint értéke alapján) 76.350.000 forint volt. A kártalanítás megítélt összegére figyelemmel a felperes pernyertessége 23,7%, az alperesé 76,3% arányban állapítható meg. Ezért a pertárgyértékre tekintettel az R. 3.§ (2) bekezdés a)-b) pont alapján, áfával növelten megállapítható 3.162.935 forint ügyvédi munkadíjból a felperes 749.616, az alperes 2.413.319 forintra tarthat igényt. Emellett a felperes az általa előlegezett 750.000 forint kereseti illetékből arányosan 177.750 forint, az előzetes bizonyítás 171.680 forint költségéből 40.688 forint megtérítésére tarthat igényt. A felperesnek járó $(749.616 + 177.750 + 40.688 =)$ 968.054 és az alperest illető 2.413.319 forint részperköltségre figyelemmel az elsőfokú ítéletben írt perköltség még az elsőfokú döntés részbeni megváltoztatása mellett sem vált aránytalanná (régi Pp. 81.§ (1) bekezdés). Ezért azt a másodfokú bíróság nem látta érinthetőnek.
- [48] Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a régi Pp. 253.§ (2)-(3) bekezdése alapján - a rendelkező részben írtak szerint - részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta (régi Pp. 253.§ (2) bekezdés).
- [49] Az eredeti fellebbezési kérelemhez képest a felek pernyertességének-pervesztességének aránya a másodfokú eljárásban is 23,7%-76,3%. Az R. 3.§ (2) és (5) bekezdés alapján felszámítható 1.581.468 forint ügyvédi munkadíjból ezért 374.808 forint a felperest, 1.206.660 forint az alperest illeti. Emellett a felperes az általa előlegezett 2.500.000 forint fellebbezési illetékből 592.500 forint, a 165.592 forint szakértői díjból 39.245 forint megtérítésére jogosult. A felperest illető $(374.808 + 592.500 + 39.245 =)$ 1.006.553 forint perköltséget az alperes javára megállapítható 1.206.660 forint ügyvédi munkadíjjal egybevetve pedig a másodfokú bíróság az alperes javára - kerekítve - 200.000 forint másodfokú részperköltséget látott megállapíthatónak (régi Pp. 239.§ és 81.§ (1) bekezdés).

dr. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

dr. Kollár Zoltán s. k. előadó bíró. Örkényi
László s. k. bíró