

Budai Központi Kerületi Bíróság  
21.P.XXII.22.475/2005/19.

## **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Fazekes és Társai Ügyvédi Iroda (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 13. mf., ügyintéző ügyvéd : dr. Máyer Julianna ) által képviselt  
**felperes neve felperesnek,**

a dr. Szabady Attila ügyvéd ( 1042 Budapest, Munkásotthon u. 18. I/11. ) által képviselt  
**alperes neve alperes ellen**

*indult birtok perében a bíróság meghozta az alábbi*

### **Í T É L E T E T :**

*A bíróság a Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Igazgatási Irodája által - jegyzői megbízás alapján - hozott számú, 2005. 08. 08. napján kelt határozatot megváltoztatja*

*és az alperes birtokvédelmi kérelmét elutasítja.*

*Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000(harmincezer),-Ft perköltséget.*

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Bírósághoz címzett, a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A felek kérhetik, hogy a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el a fellebbezést.

Amennyiben a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy annak összegével kapcsolatos, vagy csupán az ítélet indokolása ellen irányul a felek kérhetik, hogy a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el a fellebbezést.

### **I n d o k o l á s**

*A bíróság a felek előadásai, a kihallgatott tanúk vallomási, a csatolt iratok és a per egyéb adatai alapján az alábbi tényállást állapíthatta meg:*

A peres felek rokonok, az alperes a felperes nagymama. A felperes édesanyjának, az alperes lányának : néhai **szülő** az 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezte a szám alatti, hrsz-ú, 65m<sup>2</sup> nagyságú lakás. Ezen ingatlan 2/3 tulajdoni hányadát **szülő 1998.** évben bekövetkezett halála után - öröklés címén a felperes szerezte meg 1998. 12. 18-án, majd 2004. 11. 23-án néhai **szülő** élettársától : **párjától** megszerezte adásvétel útján az ingatlan fennmaradó 1/3 tulajdoni hányadát.

Az ingatlant jelenleg csupán a Rt. önálló jelzálogjoga terheli.

Az alperesnek bérlakása volt . épület fsz. szám alatt. Az alperes, mint bérlő és **bérlőtárs** kérelmére a Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Irodája az 1994. 04. 06-án kelt . számú határozatával ezen lakást részükre kiutalta, velük 1994. 05. 27-én erre lakásbérleti szerződést kötött. Az 1999. 10. 12. napján kelt szerződéssel ezen ingatlant **bérlőtárs**, mint állagvevő, az alperes pedig mint hasznélvezeti jogot vevő személy megvásárolta, azaz az alperes részére hasznélvezeti jogot létesítettek ezen ingatlanra. **bérlőtárs** és az alperes az 1997. 10. 01. napján eladta ezen ingatlant **vevő 1.** és **vevő 2.** részére, majd 1997. 10. 13. napján **bérlőtárs** megvásárolta **szülő élettársától : párjától** hrszú ingatlanát. Ezen ingatlan tekintetében alperes részére hasznélvezeti jog létesítésre nem került sor.

Az alperes 1989 - 1990. évek környékén a szám alatti ingatlanba költözött és azóta a perbeli megszakítás kivételével ott él.

Az alperes nyugdíját 2004. 02. hóig a felperes kezelte, ezt követően azt alperes lánya : **gyermeke** kezeli. Amíg a felperes kezelte az alperes nyugdíját, az alperes szám alatti ingatlanban való ottlakásával kapcsolatos költségeket kifizette. Azt követően, hogy **gyermeke** átvette az alperes nyugdíjának kezelését, a felperes és **gyermeke** között az alperes által fizetendő költségekkel kapcsolatban vita támadt, 2005. 02. hó óta az alperes a lakhatással kapcsolatos költségekhez nem járul hozzá.

A felperes 2005. 04. 06 napján levelet küldött **gyermeknek**, amelyben tájékoztatta, hogy 2005. 04. 06. napjától megszünteti az alperes szívességi lakáshasználatát tekintettel a felhalmozódott 65.509,- Ft összegű tartozásra, a költségekhez való hozzá nem járulásra és arra, hogy egyedül a lakás költségeit állni nem tudja. Felhívta, hogy 2005. 04. 20. napjáig az alperest költöztesse el és ingóságait vigye el.

Ezen döntését a felperes ezen a napon szóban közölte az alperessel is, aki ezt sérelmezte, nem fogadta el.

Az alperes és **gyermeke** az alperes elköltözésére ill. elköltöztetésére továbbá az ingóságok elszállítására vonatkozó felperesi felszólításnak nem tettek eleget.

Az alperest **gyermeke** 2005. 05. 14-én magához vitte. A felperes ekkor a . szám alatti lakás heveder- és alsó zárját lecserélte, az alperes ingóságait letározta és azokat elszállította megőrzés végett a munkáltatója : az Kft. raktárába. Másnap erről **gyermeket** személyesen tájékoztatta.

Az alperes kérelmére indult eljárásban a bíróság a önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Igazgatási Irodája - jegyzői megbízás alapján hozott - számú, 2005. 08. 08. napján kelt határozatával kötelezte a felperest az eredeti birtokállapot három napon belüli helyreállítására, így hogy a felperes a lecserélt heveder- és alsó zárat helyezze vissza, valamint az alperes elszállított ingóságait szállítsa vissza, egyben eltiltotta a további birtoksértéstől.

A felperes a határozatnak eleget tett.

Az alperes időközben rövidebb ideig a Alapítvány Budapest, szám alatti ápolási intézetében volt **gyermeke** által elhelyezve.

-----

**A felperes keresetében kérte**, hogy a bíróság a önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Igazgatási Irodája által - jegyzői megbízás alapján hozott - . számú, 2005. 08. 08. napján kelt határozatát változtassa meg és az alperes birtokvédelmi kérelmét utasítsa el. Álláspontja szerint jogszerűen járt el, az alperes általi szívességi lakáshasználatot már 2005. 04. 06-án megszüntette.

**Az alperes a kereset elutasítását kérte**, hivatkozott arra, hogy a néhai **szülő** és az alperes kötött egy olyan szóbeli megállapodást, amely alapján alperes az életet végéig használhatja a felperesi ingatlant. Hivatkozott arra, hogy a a szám alatti, azaz a ingatlanba „átadásával” lakáshoz juttatta **bérlőtárs** és a hogy a néhai **szülő** ennek fejében vállalta, hogy élete végéig biztosítja a lakhatását a perbeli utcai lakásban.

**A felperes vitatta ezen megállapodás létét, előadta, hogy** az alperes és néhai **szülő** abban valóban megállapodtak, hogy mivel **bérlőtárs** a szám alatti, azaz a ingatlanba költözik, ezért az alperes odaköltözik a néhai **szülő** perbeli utcai lakásába, másra azonban a megállapodás nem terjedt ki, így sem annak tartamára, sem pedig „ellenértékére”.

A felperes álláspontja szerint szívességi lakáshasználatra vonatkozó megállapodás volt, amellyel a néhai **szülő** szívességi lakáshasználatot engedett az alperesnek, mint ahogy a felperes is szívességi lakáshasználatot engedett az alperesnek, amelyet azonban jogszerűen megvont.

-----

**A kereset a l a p o s .**

-----

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 583. § (1) bekezdése** szerint a haszonkölcsön szerződés alapján a kölcsönadó köteles a dolgot a szerződésben meghatározott időre ingyenesen a kölcsönvevő használatába adni, a kölcsönvevő pedig köteles azt a szerződés megszűntekor visszaadni.

**A Ptk. 585. § (1) bekezdés a) és d) pontjai alapján** a haszonkölcsön megszűnik felmondással ill. azonnali hatályú felmondással.

**BH1999.456. számú eseti döntés szerint** a szívességi lakáshasználat megszűnésére a haszonkölcsön-szerződésre vonatkozó szabályok az irányadók [Ptk. 157. § (1) bek., 583. § (1) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 94. § (1) bek.]. **Az eseti döntés szerint** a szívességi lakáshasználati jogviszony esetében a lakással rendelkezni jogosult a használatot egyoldalúan, bármikor, indokolás és alakiság nélkül megvonhatja.

**A Ptk. 188. § (1) bekezdésének értelmében** ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják (tilos önhatalom), birtokvédelem illeti meg, **míg a 192. § (3) bekezdése szerint** a bíróság a birtokperben a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt.

-----

A jelen per eldöntéséhez szükséges volt annak a tisztázása, hogy alperesnek volt -e érvényes jogcíme a felperesi ingatlan használatára 2005. 05. 14. napján. Ennek körében az alperest terhelte az általa hivatkozottak szerinti megállapodás létének a bizonyítása, erről a felek tájékoztatva lettek.

A bíróság álláspontja szerint ugyanakkor az alperes egyfelől nem tudta bizonyítani ezen megállapodás létét, másfelől az alperes által személyes meghallgatása során előadottak is azt támasztották alá, hogy a közte és a néhai **szülő** közti megállapodás szívességi lakáshasználatra vonatkozó megállapodás volt, amely alapján alperes a perbeli felperesi ingatlanba költözhetett figyelemmel arra, hogy a ingatlanba költözött **bérlőtárs**. Tekintettel pedig erre a felperes, mint a perbeli utcai ingatlannal vitán felül rendelkezni jogosult tulajdonos jogszerűen vonta meg az alperesi szívességi lakáshasználatot 2005. 04. 06-án, figyelemmel a fenti eseti döntésben foglaltakra is, mely szerint a szívességi lakáshasználati jogviszony esetében a lakással rendelkezni jogosult a használatot egyoldalúan, bármikor, indokolás és alakiség nélkül megvonhatja. Ez alapján ugyanis a szívességi lakáshasználatot biztosító személy saját egyoldalú döntése alapján - akár erre okot adó bármilyen körülmény felmerülte nélkül is - a szívességi lakáshasználatot bármikor, indokok megadása és alakiség ( pl.: írásbeli felmondás) nélkül megvonhatja. Megjegyzi a bíróság, hogy mindemellett tényként volt megállapítható az, hogy az alperes 2005. 02. hó óta a lakhatási költségekhez egyáltalán nem járul hozzá, a szívességi lakáshasználat megvonása erre tekintettel is jogos volt a felperes részéről. Az pedig nem vitásan nem várható el a felperestől, mint szívességi lakáshasználatot biztosító személytől, hogy saját költségén finanszírozza alperes lakhatását.

Rögzíti azért még egyszer a bíróság, hogy ezen ok esetleges valótlanága sem befolyásolta volna a lakáshasználat megvonásának jogosságát, mivel a fentiek alapján arra indok nélkül is jogosan kerülhet sor.

Ezek alapján pedig az alperesnek a perbeli felperesi lakás birtoklására, használatára érvényes jogcíme már nem volt 2005. 05. 14. napján, ezért a felperes részéről birtokháborítás a felperesi lakás heveder és alsó zárának 2005. 05. 14. napján való cseréjével továbbá az alperesi ingóságok leltározásával és elszállításával nem valósult meg, sőt a felperes, mint felelős őrző a Ptk. 196. § (1) bekezdésének eleget téve megfelelően gondoskodott az alperesi ingóságok megőrzéséről is. Utal a bíróság arra, hogy a szívességi használat megszüntetésekor a felperes felhívta alperest és **gyermeket** az alperes elköltözésére ill. elköltöztetésére valamint az ingóságok elszállítására. Az alperes és **gyermeke** azonban ennek nem tettek eleget.

A bíróság az egyébként érdektelennek nem tekinthető **gyermeke** vallomása kapcsán utal arra, hogy még az is azt támasztotta alá, hogy szívességi lakáshasználatra vonatkozó megállapodás volt a felperesi ingatlan alperes általi használata tekintetében. Megjegyzi a bíróság, hogy ha nem így lett volna, akkor a tanú nyilvánvalóan nem akarna megállapodni a felperessel abban, hogy mekkora összeget fizessenek azért, hogy az alperes a felperesi lakásban lakhasson. Ezen tanú vallomása alapján kétségtelen volt az is, hogy a peres felek között elszámolási vita van a lakhatási költségekkel kapcsolatban továbbá, hogy 2005. 02. hó óta alperes egyáltalán nem járul hozzá a - a személyes előadása alapján általa is jogos felperesi igénynek számító - lakhatási költségekhez.

**tanú 1.** és **tanú 2.** tanúk az alperes által hivatkozott megállapodás léte és mibenléte tekintetében érdemben értékelhető vallomást nem tudtak tenni, míg **tanú 3.** vallomását a bíróság azért nem tudta elfogadni, mert olyan körülményre emlékezett világosan ( élethossziglani használat és hogy **szülő** gondoskodik az alperesről ), amelyet sem az alperes nem említett személyes előadása során, sem pedig a többi tanú nem tett ilyenről említést ( ide értve még **gyermeke** vallomását is ).

Végül a bíróság hangsúlyozza azt, hogy a megállapodás léte és mibenléte tekintetében az alperes személyes előadását és nem pedig a jogi képviselő által szerkesztett beadványokban foglaltakat vette alapul, hiszen az alperes személyes előadása során nyilvánvalóan azt adta elő, ami ezzel kapcsolatban valóban történt és mint a néhai **szülő** szerződő fél, kétségtelenül ő ismeri autentikusan a történeteket.

Mindezekre tekintettel a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

-----

A pereszes alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes perköltségét megfizetni, amely az alábbi tételekből áll:

- illeték : 15.000,-Ft
- ügyvédi munkadíj : 12.500,-Ft + 20% Áfa ( 15.000,-Ft) a 32/2003(VIII.22.) IM r. 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

A fellebbezési jogot a Pp. 233. § -a biztosítja.

2007. 03. 29.

. Reichert Dezső sk.  
b í r ó

Li

- 1/ 19 sz ítéletet adja ki ért r 1 és 2 -nek + 1 pld -ét csop vez-nek
- 2/ bef kiv ítélet
- 3/ nyt 2007 05 30

írásba foglalva 2007. 04. 27.

Budapest, 2007. 04. 27.

. Reichert Dezső sk.  
b í r ó