

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Falcsik Tünde ügyvéd (1134 Budapest, Huba u. 10.) által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek - a dr. Bárándy György ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 18.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű alperesek (mindketten **I. és II. rendű alperes címe** lakosok) ellen ingatlan kiürítése és egyéb iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 22. napján kelt 8.P.24.541/2006/13. szám alatti ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben és akként változtatja meg, hogy az I-II. rendű alperesek számára az ingatlan kiürítésére rendelkezésre álló teljesítési határidőt 60 napban határozza meg.

A felek a másodfokú perköltségüket maguk, míg a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket arra, hogy 2008. április 30-ig a perbeli ingatlant ürítsék ki és adják a birtokába. A jogcím nélküli területhasználat miatt használati díj megfizetésére is kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket a 2002. január 19-től 2007. december 31-ig terjedő időszakra, megjelölve a havi használati díj összegét évekre lebontva, illetve az éves használati díj összegét is. Összességében a jegybanki alapkamattal növelt használati díjra tartotta fenn követelését, amely összesen 542.836 forint.

A felperes keresetében előadta, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes résztulajdonosa volt, amely ingatlant azonban 1988. szeptember 20-án meghozott határozatával a Budapest V. Kerületi Tanács VB Igazgatási Osztálya kisajátította. Az I. rendű alperes és felesége részére ugyanakkor egy tanácsi bérlakást utalt ki kártalanításként az 1990. január 30-án kelt határozatával. A kisajátítási határozat alapján született lakáskiutaló határozat szerint az I. rendű alperes és felesége a tanácsi bérlakás bérlőivé váltak, e határozat kötelezte azonban az I. rendű alperest arra is, hogy a perbeli ingatlanon levő másfél szobás lakást ürítse ki a magadott határidőben. Az I. rendű alperes jogszerűtlen magatartást tanúsított akkor, amikor a kisajátított ingatlant nem hagyta el, sőt a későbbiekben a lánya, a II. rendű alperes is hozzá költözött annak ellenére, hogy a kiutalt lakásra nézve 1994-ben adásvételi szerződést kötött. Az alpereseknek nincs jogcímük az ingatlan birtoklására, ezért azt kötelesek a tulajdonosnak a birtokába adni, valamint használati díjat fizetni.

Az alperesek nem vitatták a felperes által meghatározott használati díj összegét, illetve fizetési kötelezettségüket, azonban elsődlegesen a használati díj elengedését, másodlagosan annak mérséklését, harmadlagosan pedig a részletekben való teljesítés engedélyezését kérték szociális és jövedelmi viszonyaikra hivatkozással. A kiűritési kereset kapcsán a perben becsatolt iratokra figyelemmel már csak azt a kérelmet terjesztették elő, hogy a bíróság hosszabb teljesítési határidőt állapítson meg az ingatlan kiűritésére.

Az alperesek a perben előadták és igazolták is, hogy az I. rendű alperesnek 46.210 forint nyugdíja van, míg a II. rendű alperes ápolási költség címén havi 24.824 forintot kap. A megélhetésükre szánt csekély jövedelmüket állatok tartásával és a konyhakert használatával tudják pótolni. Előadták azt is, hogy az 1988-ban kiutalt lakásba az I. rendű alperes nem is tudott volna beköltözni, hiszen állandóan légszomja van, ezért a III. emeleti lakást nem tudta volna használni, amelyben egyébként is különélő házastársa él.

A felperes a méltányossági kérelemre úgy nyilatkozott, hogy a 2008. április 30-i kiűritési határidőtől nem tud eltekinteni, a használati díjak tekintetében azonban részletfizetés engedélyezését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 2008. április 30. napjáig ürítsék ki a perbeli ingatlant. Kötelezte továbbá az alpereseket egyetemlegesen arra is, hogy elmaradt használati díj és annak kamatai megfizetése címén a 2002. január 19-től 2007. december 31-ig terjedő időszakra 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek összesen 542.836 forintot. Engedélyezte ugyanakkor, hogy ezt az összeget az alperesek 60 havi részletben, havi 9.050 forinttal fizessék meg azzal, hogy egy részlet elmaradása esetén a hátralevő részletek egyösszegben esedékessé válnak. Kötelezte még az alpereseket arra is, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek a fenti határidőben 25.000 forint perköltséget, míg az ítélet szerint a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes mint a perbeli ingatlan egyik tulajdonosa jogosult az ingatlan birtoklására, keresete ezért a Ptk. 98. §-a és a 115.

§ (3) bekezdése szerint is alapos. Ami a teljesítési határidőt illeti, az elsőfokú bíróság elfogadta a felperes által megjelölt időpontot, mert az I. rendű alperes már a kisajátítási eljárás jogerős befejezését követően köteles lett volna az ingatlant kiüríteni, hiszen maga és házastársa részére lakást utaltak ki kisajátítási kártalanításként. Semmiféle jogcíme nincs az I. rendű alperesnek arra, hogy az ingatlant használja, ezt pedig már azóta tudja, hogy a kisajátítási eljárás - valamennyi jogorvoslati lehetőség kimerítése után - egyértelmű helyzetet teremtett számára. A II. rendű alperes osztja az I. rendű alperes helyzetét és sorsát, hiszen oda az I. rendű alperes gondozása, ápolása, támogatása céljából költözött, és semmilyen jogcíme nincs a terület használatára, sőt a kiutalt ingatlan az ő tulajdonát képezi.

Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. (helyesen Pp.) 217. § (5) bekezdésére is azzal, hogy jelen esetben e jogszabályhely nem alkalmazható figyelemmel arra, hogy az I. és a II. rendű alpereseket úgy kell tekinteni, mint akik a perbeli ingatlant önkényesen tartják birtokukban.

A használati díjigénnyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a keresetet megalapozottnak találta figyelemmel arra, hogy az alperesek maguk sem vitatták a kereset szerinti használati díj összegét, a felszámított jegybanki alapkamat pedig a Magyar Nemzeti Bank által közzétett adat. A használati díj elengedésére és mérséklésére nem volt mód jogszabályi rendelkezés hiányában. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a részletfizetés iránti kérelmet teljesítette a Ptk. (helyesen Pp.) 217. § (2) bekezdése szerint azzal, hogy a felperes kérelmére a 217. § (3) bekezdése alapján kimondta azt is, hogy egy részlet megfizetésének elmulasztása miatt az egész tartozás esedékessé válik.

Az ítélet ellen az I-II. rendű alperesek éltek fellebbezéssel kérve az elsőfokú ítéletnek a kiürítésre kötelezés határnapja tekintetében a megváltoztatását akként, hogy az ítélet tábla a kiürítés határnapjaként 2008. október 8. napját határozza meg.

A fellebbezésben az I. rendű alperes előadta, hogy a részére kiutalt tanácsi bérlakást sosem tekintette az ingatlanukért adott megfelelő ellenértéknek, mert a tulajdonukban levő föld helyett csak egy bérleményt kapott, és a később kifizetett pénz nem volt elegendő arra, hogy az állatok elhelyezését biztosítsa. A kisajátítástól függetlenül a perbeli ingatlanról soha nem költözött el, továbbra is életvitelszerűen ott élt és gazdálkodott. Betegsége miatt ugyanakkor légszomj alakult ki nála, ezért gyakran van szüksége oxigénpalack használatára. Ez a legfőbb oka, hogy a tanácsi bérlakásba nem költözött át, mert fájdalmat okoz a lépcsőn való közlekedés, és a túlzott, megerőltető mozgás kifulladásztja. A II. rendű alperes 1997-ben költözött hozzá.

Az alperesek hangsúlyozták, hogy csak az állatok tartásával tudják a mindennapi megélhetésüket biztosítani, hiszen a házzal, a gyógyszerekkel kapcsolatos kiadásai a jövedelmük egészét felemésztik. Éppen ezért kérték, hogy az ítélet tábla további 6 hónapra halassza el az ingatlan kiürítését tekintettel arra, hogy az állataik elhelyezésének biztosítását megoldani - nehéz anyagi körülményeikre tekintettel - egyelőre nem tudták.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az alpereseket kiürítésre és használati díj fizetésére kötelező rendelkezése, továbbá a részletfizetés engedélyezése fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett, ezért az ítéletábla e rendelkezéseket nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A Fővárosi Ítéletábla az I-II. rendű alperesek teljesítési határidővel kapcsolatos fellebbezését a Pp. 256/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az I-II. rendű alperesi fellebbezés részben alapos.

A Fővárosi Ítéletáblának a fellebbezésre tekintettel kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított teljesítési határidő helytállóan került-e meghatározásra, illetve van-e mód arra, hogy az alperesek kiürítési kötelezettsége teljesítésére ezt meghaladó határidő kerüljön megállapításra.

A Fővárosi Ítéletábla már azzal sem ért egyet, hogy az elsőfokú bíróság a teljesítési határidőt fix időpontban jelölte meg. A teljesítési határidőre vonatkozó főszabályból, a Pp. 217. § (1) bekezdéséből az következik, hogy a teljesítési határidőt napokban kell meghatározni, illetve lehetőség van kivételes esetekben a hónapokban való határidő-megállapításra is (Pp. 217. § (5) bekezdés).

Jelen esetben az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott 2008. április 30-i teljesítési határidő jogszerűtlen, hiszen nincs figyelemmel a peres fél jogorvoslathoz való alapvető jogára. A Pp. 217. § (6) bekezdéséből és a Pp. 236. §-ából az következik, hogy a marasztalt félre irányadó teljesítési határidő a jogerős ítélet közlését követő napon kezdődik meg: jelen esetben - a 2008. július 3-i másodfokú határozat-hozatalt figyelembe véve - ez csak későbbi időpont lehet, mint az elsőfokú ítéletben meghatározott 2008. április 30-a. Erre tekintettel a kiürítésre vonatkozó teljesítési határidő vonatkozásában az elsőfokú ítélet mindenképpen megváltoztatásra szorul: a határidő a jogerős ítélet kézbesítésétől számítottan kell, hogy megállapításra kerüljön.

A felperesek - jogszabály megjelölése nélkül ugyan, de - a Pp. 217. § (5) bekezdése szerinti 6 hónapos teljesítési határidő meghatározását kérték. Erre a Pp. 217. § (5) bekezdés alapján azonban nincs mód, mivel az ott felsorolt konjunktív feltételek nem állnak fenn figyelemmel a II. rendű alperes tulajdonában álló lakóingatlanra.

Az ítéletábla a kiürítési határidőt a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján látta 60 napban megállapíthatónak az eset összes körülményeire tekintettel. Ezen belül is különös jelentőséget tulajdonított az alperesek személyi és családi körülményeinek, jövedelmi, vagyoni viszonyainak. Figyelemmel volt arra is, hogy olyan lakóingatlanról van szó, melyhez az alperesek gazdálkodását szolgáló istálló is tartozik, s amelynek a kiürítése hosszabb időt vehet igénybe.

Az alperesek mindezekre tekintettel a jogerős ítélet részükre való kézbesítésétől számított 60 nap alatt kötelesek az első fokon jogerőre emelkedett ítéleti döntés szerinti kiürítésre vonatkozó kötelezettségüknek eleget tenni. A Fővárosi Ítéltábla ennek megfelelően az elsőfokú ítéletet - a fellebbezéssel érintett körben - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperesek 6 hónap teljesítési határidő meghatározására vonatkozó fellebbezési kérelme csak 60 napos teljesítési határidő megállapítása erejéig volt alapos, azonban az ítéltábla döntése a kiürítés napjaként megjelölni kért 2008. október 8-ához közelebbi kiürítési kötelezettséget eredményezett. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a másodfokú perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdésének második fordulata szerint határozott. A fellebbezési illeték viselésére vonatkozó döntés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-án nyugszik.

Budapest, 2008. július 3.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: