

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Sebestyén Ádám ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban dr. Bényi László ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt az Egri Városi Bíróságon 19.P.21.368/2006. számon megindított perben a Heves Megyei Bíróság 2007. november 22. napján meghozott 1.Pf.25.482/2007/11. számú jogerős részítélete ellen az alperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2008. szeptember 10. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Heves Megyei Bíróság 1.Pf.25.482/2007/11. számú részítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezései közül az 1. számú lakás használati díjának fizetésére és garázs kiürítésére vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a használati díjban történő marasztalás tőkeösszegét 141.640 forintra leszállítja és kötelezi az alperest, hogy a garázst 30 napon belül bontsa le és vigye el, egyéb rendelkezéseit hatályában fenntartja. Az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét 70.000 (Hetvenezer) forintra, míg a másodfokú eljárási költséget 10.000 (Tízezer) forintra leszállítja. Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében kérte: a bíróság kötelezze az alperest, mint jogcím nélküli lakáshasználót a ...i 439. hrsz-ú ingatlanon lévő ún. népbolt épületben kialakításra került 1. és 2. számú lakás kiürítésére azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Továbbá a 2006. május 1-től december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan 353.456 forint lakáshasználati díjkülönbözet és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a „Lakástörvény” 75. §-a alapján cserelakásra jogosult, mert a volt bérlő halálakor a lakásban lakott, azt soha nem hagyta el. A 2. számú lakás elhagyására pedig azzal egyidejűleg hajlandó, hogy - a viszontkeresettel érvényesített - értéknövelő beruházásainak ellenértékét a felperes megfizeti. A használati díjkülönbözet megfizetése iránti keresetet a jogalap tekintetében kérte elutasítani, mivel elhelyezésre tarthat igényt, ezért a lakáshasználati díj emelésére nincs mód.

Az elsőfokú bíróság döntését a következő tényekre alapította:

A ... tulajdonában és a ... felperes kezelésében álló ...i 439. hrsz-ú ingatlanon - a kórház épületegyüttesében - lévő ún. népbolt épületben került kialakításra az 1. és 2. számú lakás. A ...i Községi Tanács 1959. évi lakáskiutaló határozata alapján az alperes néhai édesanyja - a továbbiakban: volt bérlő - a kórház alkalmazottjaként határozatlan időre kötött bérleti szerződést az egy szoba, konyha, kamra és közös fürdőszoba helyiségekből álló 1. számú - szolgálati - lakásra. A bérleti szerződést 1981-ben, majd 1983-ban módosították. E módosítások során az 1. számú lakás további egy-egy szobával bővült, amelyek az akkor még lakhatatlan 2. számú lakásból kerültek leválasztásra. 1989-ben a volt bérlő elhunyt; akkor a lakásban visszamaradt a házastársa ..., valamint fia, az alperes. A házastársnak a felperes továbbra is engedélyezte a lakás használatát, aki azt egészen 2004-ben bekövetkezett haláláig lakta és fizette a használati díjat, rezsiköltséget. A felperes és az alperes között 1994. február 1-jén, december 31-ig határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a 2. számú lakásra, ahová élettársával és kiskorú gyermekével együtt az alperes beköltözött, azt követően, hogy azt lakhatóvá tette, felújította. A szerződés 9. pontjában foglaltak szerint: „a munkálatok valamennyi költségét az alperes maga állja, ilyen igénnyel a bérbeadóval szemben semmilyen körülmények között nem lép fel”. A lakáshasználati díjat, továbbá a melegvíz átalányt, a víz- és csatornadíjat lakásonként külön-külön fizették, az 1. számú 83 m²-es lakásnál egy főre, míg a 2. számú 55,55 m² alapterületű lakásnál három főre számítottan. Ténylegesen használták továbbá a raktárhelyiséget, valamint az alperes szülei által a felperes kórház engedélyével, fából épített garázst, valamint két darab téglafalazatú fásfészt. A határozott idejű szerződés lejártát követően a 2. számú lakásra újabb lakásbérleti szerződés a peres felek között nem jött létre, azt a felperes engedélyével az alperes mint jogcím nélküli lakáshasználó, a családjával együtt tovább használta. A volt bérlő házastársának 2004. decemberében bekövetkezett halála óta az alperes - az 1. számú lakás kulcsait a kiadására szóló külön felhívás után is magánál tartva - felszólítás ellenére mindkét lakást a mai napig folyamatosan birtokolja, használja. A 2006. május 1. és december 31-e közötti időszakban a helyi önkormányzati rendelettel megállapított bérleti díj

alapulvételével számított használati díjat - az 1. számú lakásra havi 9.628 forintot, a 2. számú lakásra havi 10.603 forintot - megfizette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az 1. számú lakást 30 napon belül, a 2. számú lakást - a raktárhelyiséggel, a garázzsal és a fásfészerekkel együtt - 4 hónapon belül elhelyezési igény nélkül, ingóságaitól kiürítve hagyja el és adja a felperes birtokába. Kötelezte az alperest - 15 napon belül - 353.456 forint és ennek 2007. január 1. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata megfizetésére használati díjkülönbözet címén. Az alperes viszontkeresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának jogi okfejtése szerint a korábban hatályban volt, de a jelen eljárásra is irányadó 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 83. § (1) bekezdése szerint az alperes cserelakásra nem jogosult, figyelemmel arra, hogy édesapja halálakor életvitelszerűen nem lakott az 1. számú lakásban. A 2. számú lakás elhagyására, mint jogcím nélküli lakáshasználó köteles. A lakáshasználati díjkülönbözet iránti igényt - amelynek összecszerúságát az alperes nem vitatta - mind jogalapjában, mind összecszerúságában alaposnak találta, a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, ún. „Lakástörvény” (a továbbiakban: Ltv.) 20. § (2) bekezdése alapján. Eszerint a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakbér összegének kétszerese, további három hónap elteltével annak háromszorosa fizetendő lakáshasználati díjként, amennyiben a lakáshasználó másik lakásra nem tarthat igényt. Az alperes kizárólag az önkormányzati rendelet szerinti bérleti díj 75 %-ával számított egyszeres havi használati díjat térítette meg, holott a 2. számú lakás vonatkozásában 28.308 forint, míg az 1. számú lakás használatáért 36.105 forint megfizetésére köteles havonta, amely - a keresettel érintett időszakban - a 2. számú lakásnál 141.640 forint, míg az 1. számú lakásnál 211.816 forint díjkülönbözetet jelent. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az alperes viszontkeresetét elutasító részében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, jogi döntésével érdemben egyetértett, azonban más indokból találta alaposnak a felperes keresetét. Megállapította: a lakásbérleti jogviszony a volt bérlő halálával 1989-ben megszűnt. Az R. 117. § (3) bekezdés b) pontja, továbbá a Ltv. 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján a szolgálati lakásban lakó bérlő halálakor vele együtt lakó hozzátartozó részére a lakással rendelkező szervnek cserelakást kell biztosítani. Az alperes a volt bérlő házastársának 2004-ben bekövetkezett halálakor

azonban már nem lakott életvitelszerűen az 1. számú lakásban, ugyanis azzal, hogy 1994-ben a 2. számú lakásra bérleti szerződést kötött és oda életvitelszerűen beköltözött családjával együtt, az elhelyezés iránti jogosultsága megszűnt. E joga nyilvánvalóan azzal sem támadt fel, hogy a volt bérlő házastársának halálát követően az 1. számú lakást újra - a felperes hozzájárulása nélkül - birtokba vette. Az eljárás során nem bizonyította, hogy az 1. számú lakást nem hagyta el. Annak ellenére hogy a két lakás egybenyitható volt, az elkülönült lakáshasználat változatlanul fennállt 1994-től kezdődően.

A 2. számú lakás, valamint a mellékhelyiségek kiürítésére vonatkozó elsőfokú ítéleti döntéssel a másodfokú bíróság mindenben egyetértett, tekintettel arra, hogy jogcím hiányában a felperes a lakáshasználatot bármikor indokolás nélkül visszavonhatta. A lakáshasználati díjkülönbözetben marasztaló rendelkezést is helytállónak és megalapozottnak találta.

A jogerős részítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint az ügyben eljáró bíróságok a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást nem derítették fel teljeskörűen, a hiányos, iratellenes, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállásból levont jogi következtetések tévesek, ezért a jogerős ítélet megalapozatlan, jogszabálysértő. Megismételt érvelése szerint az 1. számú lakás vonatkozásában az Ltv. 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján cserelakásra jogosult, mivel a szolgálati lakás bérlőjével annak halálakor együtt lakott, azt a lakást soha nem hagyta el. Ezúttal is előadta: annak ellenére, hogy 1994-ben a 2. számú lakásra bérleti szerződést kötött a felperessel, az 1. számú „lakrészt” is folyamatosan használta, birtokolta, a szerződéskötést követően ugyanis a beköltözése előtti két lakást egy korábban már létező ajtó kinyitásával egybenyitotta, amit az általa csatolt helyszínrajz is alátámaszt. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy az eljáró bíróságok megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdésében írtakat, valamint tévesen alkalmazták a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt bizonyítási teher szabályát is. Álláspontja szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az 1. számú lakásból elköltözött, e kötelezettségének azonban nem tett eleget az eljárás során; a felperes által megjelölt bizonyítékok nem alkalmasak annak alátámasztására, hogy az 1. számú lakást elhagyta. A másodfokú bíróság továbbá anyagi jogszabályt sértett, amikor a 2. számú lakás birtokának visszaadására irányuló kereseti kérelem elbírálásakor nem a Ptk. 193-194. §-ában foglalt rendelkezéseket vette alapul. Törvénysértő ezért az az ítéleti rendelkezés, amely a költségei megtérítését megelőzően az ingatlan birtokbaadására kötelezi; amint az a döntés is jogszabályba ütközik, hogy a saját költségén létesített garázst köteles térítés nélkül átadni a felperesnek.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban való fenntartására irányult.

Az alperes felülvizsgálati kérelme kisebb részben nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

Az alperesnek a támadott jogerős részítéleti rendelkezést sérelmező érvelésének az az alapja, hogy az eljáró bíróságok mellőzték a szerinte szükséges bizonyítékok beszerzését és a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével hozta meg határozatát, a bizonyítékok mérlegelése során megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat.

Az ítéletben foglalt tényállás megállapítása akkor lehet az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő, ha - a Pp. 163. § (1) bekezdésében foglaltak megszegésével - a jogvita elbírálásának alapjául szolgáló tények felderítésére azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél számára bizonyítási indítványa előterjesztését nem tette lehetővé: a bizonytalanság következményeit a Pp. 3. § (3) bekezdését megsértve a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményére alapítottan - a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat megszegve - a logika szabályait megsértve állapított meg tényeket.

A perbeli esetben az említett jogszabálysértések egyike sem volt megállapítható az alábbiak értelmében.

A volt bérlő halálával a lakásbérleti jogviszony is megszűnt 1989-ben. Az ekkor hatályban volt és a jelen eljárásra az Ltv. 67. § (2) bekezdéséből következően irányadó R. 117. § (3) bekezdés b) pontja, továbbá a jelenleg hatályos Ltv. 75. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az alperes valóban igényt tarthatott elhelyezésre, illetve cserelakásra.

Arra helyesen hivatkozott az alperes, hogy a felperest terhelte annak minden kétséget kizáró bizonyítása (Pp. 164. § (1) bekezdése), hogy a szolgálati lakás bérlőjének halálakor vele együtt lakó - az Ltv. 32. § (3) bekezdésében említett személy - gyermek, az alperes, a volt bérlő házastársának halálakor már életvitelszerűen nem lakott a lakásban, azt elhagyta. E körben az eljáró bíróságok a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt szabályát bár tévesen alkalmazták, az ügy érdemi elbírálására ennek nem volt kihatása, mivel az e szempontból lényeges körülményeket egyébként okszerűen értékelték. E körben

meghatározó jelentősége van annak a nem vitás ténynek: a peres felek között - az 1994. február 1-jén megkötött, határozott idejű bérleti szerződéssel - a 2. számú lakásra lakásbérleti jogviszony jött létre. Ezzel az alperes önálló bérleményt szerzett, lakhatása - családjával együtt - megoldódott. Az ügy elbírálása szempontjából érdektelen az a körülmény, hogy a két lakás - valamikor egy villalakás volt - műszakilag egységes és az alperes egy ajtónyitással azokat átjárhatóvá tette. Kétségtelen tény ugyanis, hogy a két lakás egymástól jogilag elkülönül, mindkettő önállóan képezte bérleti jogviszonyok tárgyát. Az 1994-ben megkötött bérleti szerződés kizárólag az 55,55 m² alapterületű 2. számú bérlakásra vonatkozott. Az apjával fennálló rokoni kapcsolat folytán is nyilvánvaló, hogy az alperes 1994. után is sokat tartózkodott az 1. számú lakásban. Mindez azonban nem változtat azon a tényen: azzal, hogy az alperes önálló bérleménnyel rendelkezett, azaz egy lakásbérleti jogviszony alanyává vált bérlőként, elhelyezési igénye megszűnt, a továbbiakban másik lakásra nem tarthat igényt.

Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság azt: azzal, hogy 2004-ben az alperes az 1. számú lakást „ismételten birtokbevette”, az elhelyezés iránti igénye nem nyílt meg újra. Azzal, hogy a felperes tiltakozása ellenére a lakásba visszament, jogalap nélküli birtokossá vált, és jogcím hiányában köteles a lakást kiüríteni és a felperes rendelkezésére bocsátani, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Mindezekből adódóan az eljáró bíróságok tévesen alkalmazták az 1. számú lakás használta kapcsán az Ltv. 20. § (2) bekezdésében foglaltakat, amikor e jogszabályi rendelkezés alapján a használati díj kétszeres-háromszoros mértékű emelésére láttak lehetőséget. Az Ltv. 20. § (2) bekezdésében szabályozott díjemelési lehetőséggel ugyanis a törvényalkotó célja az volt: a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használatot a lakás kiürítésére készítse annak érdekében, hogy a jogcím nélküli lakáshasználat mielőbb megszűnjön. Az alperes viszont a lakást illetően - az előző okfejtés szerint - nem tekinthető ún. lakásban visszamaradt személynek. A használati díj felemelésére ezért e szakasz értelmében nincs jogi lehetőség. A felperest többlethasználati díj tehát csak a 2. számú lakás után - 141.600 forint összegben - illeti meg.

Azt maga az alperes sem vitatta, hogy érvényes lakásbérleti szerződés alapján fennálló jogviszony hiányában a 2. számú lakás használatára és birtoklására nem jogosult. Az elhelyezési igény nélküli kiürítésre kötelezése - eltérő különös szabály hiányában - a Polgári Törvénykönyvnek a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó - a Ptk. 193-195. §-ában foglalt - rendelkezésein alapul. A Ptk. 194. § (1) bekezdésében írtak szerint a birtokos, aki a dolog kiadására köteles, elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat. A szülők által a felperes hozzájárulásával

létesített garázs kiürítésére és ezáltal annak a felperes részére való visszahagyására tehát az alperes nem köteles, mivel megilleti az elvitel joga. A Legfelsőbb Bíróság ennek megfelelően az alperest a garázs kiürítése helyett annak lebontására és elvitelére kötelezte.

A jogerős részítélet helyesen állapította meg, hogy az alperes által elvégzett értéknövelő beruházások fejében megtérítésre az ingatlan birtokbaadását követően kerülhet sor. Az alperes mint jogalap nélküli birtokos a másodfokú bíróság részítéletének a viszontkeresettel kapcsolatos - felülvizsgálattal nem támadható - megállapítása értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint (Ptk. 194. § (2) bekezdés, 361. § (1) bekezdés) érvényesítheti a felperessel szembeni igényét. Ehhez képest a bírói gyakorlat egységes ateckintetben, hogy a jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére a birtokbaadást követően nyílik lehetőség; akkor lehet figyelembe venni, hogy a dolog kiadásakor meglévő érték a tulajdonos javára mennyiben jelent vagyoni előnyt. Ebből következően nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor - az egyidejű teljesítést mellőzve - kötelezte a jogcím nélküli lakáshasználó alperest a 2. számú lakás kiürítésére.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre alapítottnan - a jogerős részítélet felülvizsgálattal támadott részét - a Pp. 275. § (4) bekezdése értelmében - részben hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, egyéb rendelkezéseit - a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (2) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kötelezte az alperest - a részleges pernyertesség szabályainak alkalmazása körében értékelve az alperesnek azt a nyilatkozatát, hogy a pernyertességére eső költsége megállapítását nem kérte - a felperes javára első- másodfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Az alperes személyes költségmentessége és a felperes illetékmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. szeptember 10.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró

K. Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő