

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a ... Ügyvédi Iroda (7900 Szigetvár, József A. u. 16., ügyintéző: dr. Simon János ügyvéd) által képviselt ... felperesnek - dr. Milcsarek László ügyvéd (7621 Pécs, Király u. 22.) által képviselt ... I. rendű, ... II. rendű ... alperesek ellen ingatlan kiürítése iránt a Szigetvári Városi Bíróságon 2.P.20.086/2006. szám alatt megindított és a Baranya Megyei Bíróság 2006. október 26. napján meghozott 1.Pf.20.921/2006/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes részéről 17., a II. rendű alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2007. szeptember 12. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 1.Pf.20.921/2006/3. számú ítéletének a II. rendű alperesre vonatkozó, az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó rendelkezését hatályában fenntartja;

egyéb részében hatályon kívül helyezi, egyben a Szigetvári Városi Bíróság 2.P.20.086/2006/6. számú ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését megváltoztatja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy a ... belterületi ... hrsz-ú ... ingatlant - 15 napon belül - ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperes részére 12.000 (Tizenkettőezer) forint elsőfokú perköltséget azzal, hogy a felperest elsőfokú perköltség fizetésére kötelező rendelkezést mellőzi;

kötelezi az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg a felperes részére 25.000 (Huszonötezer) forint másodfokú eljárási költséget;

kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára - külön felhívásra - 12.000 (Tizenkettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket;

kötelezi az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg a felperes részére 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;

kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára - külön felhívásra- 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

#### I n d o k o l á s :

Az I. rendű alperes 1995. október 9. napján adásvételi szerződést kötött P.-né K. R. eladóval a ... hrsz-ú ... lakóház, udvar, és gazdasági épület megjelölésű ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére. Az I. rendű alperes a szerződésben meghatározott 1.500.000 forintos vételárat kifizette, és anyjával - a II. rendű alperessel - együtt beköltözött a lakóház földszinti részébe. Az ingatlan másik 1/2 tulajdoni illetőségének tulajdonosa az eladó házastársa, P. Á. volt. A vevő I. rendű alperes tulajdonszerzésének az ingatlan-

nyilvántartásba való bejegyzése akadályba ütközött az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultja javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom folytán. Az eladó nem gondoskodott az ingatlan tehermentesítéséről, ezért a szerződéskötés előtti állapot helyreállítása iránt a vevő pert indított. A Szigetvári Városi Bíróság a 2.P.20.175/1996/10. számú ítéletében elrendelte a vételár visszafizetését és kötelezte "a felperest" - a jelen per I. rendű alperesét -, hogy "- az alperes teljesítésével egyidejűleg - a N. ... szám alatti ingatlan alsó szintjét kiürítve adja az alperes birtokába." Egyidejűleg használati díj fizetésére kötelezte.

Az alperesi eladó teljesítésének elmaradása miatt a perbeli ingatlanrész kiürítése nem történt meg. A jelen per I. rendű alperesének visszajáró vételár behajtása iránt foganatosított végrehajtási eljárásban - a 2004. június 1. napján megtartott ingatlan-árverésen - a per tárgyát képező ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét árverési vevőként a felperes szerezte meg. A felperes - a beköltözhető forgalmi értéknek megfelelő kikiáltási árat figyelembe véve - az adós, P.-né K. R. tulajdoni illetőségéért 2.050.000 forint árverési vételárat fizetett. A befolyt összeg felosztása során - tekintettel arra, hogy a végrehajtási eljárásban több végrehajtást kérő volt - az I. rendű alperes követeléséből csupán 308.297 forint térült meg. Az ingatlan másik 1/2 tulajdoni illetősége időközben ugyancsak a felperes tulajdonába került, a 2001. november 30. napján P. Á.-val - aki az apja - megkötött adásvételi szerződés alapján.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az ingatlan kiürítésére irányuló keresetét az I. rendű alperessel szemben elutasította, míg a II. rendű alperest a kereset teljesítésére kötelezte. Döntésének indokaként - utalással a Ptk. 198. § (3) bekezdésében foglaltakra - arra hivatkozott, hogy miután az I. rendű alperesnek a per tárgyává tett ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére korlátozott lakhatási joga jogerős bírósági ítéleten alapul, ezért "az mindaddig fennmarad,

amíg részére az ingatlanra kötött adásvételi szerződés szerinti vételár visszafizetésre nem kerül". Hasonlóan ahhoz a helyzethez, amikor a lakott forgalmi értéken történő árverés után a volt tulajdonos marad a lakás használója, az I. rendű alperest a bérlővel azonos jogállás illeti meg; ebben az esetben "a bírósági ítélet rendelkezése hozza létre a használatra jogosító, úgynevezett quasi bérleti jogviszonyt". Lakhatási joga követelésének csak részleges megtérítése után is fennmaradt, emiatt "nem jogalap nélkül van a perbeli ingatlanhányad birtokában, ... annak elhagyására nem kötelezhető." A II. rendű alperest viszont - akinek bentlakásához a tulajdonos felperes nem adta hozzájárulását (1993. évi LXXVIII. törvény /Lt./ 21. § (1) bekezdés), és lakáshasználatát bírósági ítélet sem biztosítja - a Ptk. 193. § (1) bekezdésének alkalmazásával - mint jogcím nélküli ingatlanhasználót kötelezte az ingatlan kiürítésére.

A felperes és a II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítélete indokolásában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetéssel jutott arra az álláspontra, hogy az I. rendű alperes a felperessel szemben - aki a kiegészített ítéleti tényállás értelmében kívülállóként, annak ismeretében vásárolta meg az anyja 1/2 tulajdoni illetőségét, hogy azon az I. rendű alperesnek bírói ítéleten alapuló használati joga van - a bérlő jogállásába került és jogviszonyukra az Lt. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ezzel összefüggésben alaptalannak ítélte a II. rendű alperes fellebbezését is, mivel álláspontja szerint őt nem illeti védelem, miután az Lt. szerint nem szerzett jogot az ingatlan használatára.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatala végett - a felperes és a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati

kérelmet. A felperes az elsőfokú ítéletnek - az I. rendű alperes vonatkozásában - a keresete szerinti megváltoztatását, míg a II. rendű alperes az elsőfokú ítélet reá vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatásával a felperes vele szemben előterjesztett keresetének az elutasítását kérte. A felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspontja szerint a támadott másodfokú ítélet iratellenes és megalapozatlan; "kizárt a bérlet szabályainak analógiával történő alkalmazása", mivel a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége "beköltözhető áron és állapotban került árverésre", azon "kívülállóként" szerzett tulajdonjogot. Hivatkozott arra, hogy "az ingatlanok végrehajtás alá vonásának az ingatlant terhelő, a foglalás időpontjában fennálló jogok nem jelentik akadályát, a végrehajtási jog erősebb valamennyi, az ingatlanra vonatkozó jognál". Előadása szerint a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet sérti az általa hivatkozott anyagi és eljárásjogi szabályokat.

A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelme alapjaként azt adta elő: a felperes "már az árveréskor tudta, hogy alperesek közösen bent laknak" az ingatlanban. Bentlakásának jogcíme az I. rendű alperestől származtatható, ezért nem tekinthető jogcím nélküli ingatlanhasználónak.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos, a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelmek közös tartalma alapján abban a jogkérdésben kellett állástfoglalni, hogy a per tárgyává tett ingatlanilletőségen - figyelemmel a felperes árverési vétel jogcímén történő tulajdonszerzésére is - fennmaradt-e az alperesek birtoklása jogszerűségét megalapozó olyan lakhatási jog, amelyet a felperes is biztosítani, illetőleg túrni köteles.

Az első- és másodfokú bíróság egyaránt helyesen járt el, amikor vizsgálta, hogy a lakottság szempontjából milyen ingatlan volt az árverés tárgya. Helyesen állapították meg, hogy okirattal igazoltan és a felek által sem vitatottan a felperes az ingatlan beköltözhető állapotának megfelelő becsérték alapján kialakult árverési vételáron szerzett tulajdonjogot. Az ingatlant az adós mint tulajdonos nem használta, így azt kellett vizsgálni, hogy az alpereseknek - különösképpen az I. rendű alperesnek - volt-e olyan kötelmi jogi jogosultságuk, amelyet a felperessel szemben is érvényesíthetnek.

Ennek megítélésékor a másodfokú bíróság jogszabályt sértett, amikor elfogadta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, miszerint az I. rendű alperes birtoklását - a felperes jogszerzését követően is - megalapozza a bírói ítéleten alapuló használati joga. A Szigetvári Városi Bíróság 2.P.20.175/1996/10. számú ítéleti rendelkezése ugyanis valójában nem keletkeztetett az I. rendű alperes számára az ingatlan, illetőleg ingatlan illetőség mindenkori tulajdonosával szemben is hatályosuló lakáshasználati jogosultságot. A hivatkozott ítélet - a Ptk. 237. §-ára utalással - a perbeli tulajdoni illetőséget eladni kívánó tulajdonos, és a jelen per I. rendű alperese mint vevő között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó szabályokat alkalmazva törekedett olyan helyzet megteremtésére, mintha a szerződés az érintett felek között létre sem jött volna. A kifejtettekből az következik: azzal, hogy az eljáró bíróság az egyidejű teljesítés elrendelése körében az I. rendű alperes számára, a részére visszajáró vételár önkéntes megfizetésének kikényszerítése végett biztosította az általa használt ingatlanrész birtokbaadásának visszatartását - függetlenül a másik fél által fizetendő késedelmi kamat ellenében megítélt használati díjtól - határozatával nem keletkeztethetett olyan jogviszonyt, amely jogcímul szolgálhatna a

felperessel szemben is az I. rendű - és reá tekintettel a II. rendű - alperes lakáshasználatára.

A jogerős ítélettel helybenhagyott elsőfokú ítéletben hivatkozott eseti döntésekben elismert ún. "quasi bérlet" szabályainak analógia útján történő alkalmazásának az adott sajátos jogi helyzetben nincs törvényes indoka. Egyfelől: az adott esetben az I. rendű alperes a per tárgyává tett ingatlanilletőség tulajdonjogát az annak átruházására vonatkozó szerződés érvénytelensége miatt nem szerezte meg, így reá vonatkoztatva nem jönnek szóba a volt tulajdonos érdekvédelmét szolgáló indokok. Másfelől: a beköltözhető forgalmi érték alapján meghatározott kikiáltási ár mellett folyamatban volt árverés eredményeként, az ennek megfelelő vételárat fizető felperesnek nem kellett számolnia a lakottság jogi terhével.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek az I. rendű alperesre vonatkozó, jogszabálysértéssel meghozott rendelkezését - a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján - hatályon kívül helyezte, és annak helyébe lépően az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával - megváltoztatta akként, hogy a Ptk. 193. § (1) bekezdésében írtak szerint kötelezte az I. rendű alperest, mint jogcím nélküli birtokost az általa birtokban tartott ingatlanrész kiürítésére és a felperes részére történő birtokbaadásra. A Legfelsőbb Bíróság ezen ítéleti rendelkezéséből szükségszerűen következik, hogy a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme - minthogy a lakáshasználat joga az általa kifejtettek szerint is legfeljebb az I. rendű alperes e jogához kapcsolódóan, járulékos jelleggel áll fenn - nem vezetett eredményre. A Legfelsőbb Bíróság ezért a támadott jogerős ítélet reá vonatkozó rendelkezését - a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében - hatályában fenntartotta.

A fenti ítéleti rendelkezés következményeként megváltozott a felperes és az I. rendű alperes pernyertességének, illetőleg pervesztességének aránya, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes köteles megfizetni a pernyertes felperesnek az elsőfokú eljárással és a jogerős ítélet helyébe lépő ítéleti rendelkezés folytán a másodfokú eljárással felmerült költségét, melyek összegszerűségének meghatározásakor a Legfelsőbb Bíróság figyelembe vette, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes által lerótt eljárási illeték a II. rendű alperes marasztalásával már megtérült.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. előzőekben hivatkozott rendelkezései alapján kötelezte az I. és a II. rendű alperest a felperes eredményes és a II. rendű alperes alaptalan felülvizsgálati kérelmével felmerült - a lerótt felülvizsgálati illetéket, a jogi képviselőnek az általános forgalmi adóval növelt díját és készkiadását magába foglaló - felperesi költségek megtérítésére. A II. rendű alperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján köteles a személyes illetékeljegyzési joga folytán megfizetni az állam javára a lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2007. szeptember 12.

Dr. Szőke Irén sk. a tanács elnöke, Dr. Orosz Árpád sk. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró