

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 65. 5. em. 32. szám alatti ingatlan bérlőkijelölési jogának Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság részére történő átadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (3) – (5) bekezdése alapján a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest XV. kerület, Dobó u. 32. 4. em. 17. szám alatti lakás tekintetében a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság (a továbbiakban: PVMRFK) gyakorolta a bérlőkijelölési jogot.

A lakás bérletére a BRFK-val majd a PVMRFK-val munkaviszonyban álló Bodnár Zoltánnal () - a jogosult feltételhez kötött kiutalása alapján - határozatlan idejű bérleti jogviszony jött létre. A munkaviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését követően a bérlő nem szolgáltatva vissza az ingatlant, ezért annak kiürítése érdekében bírósághoz fordult az Önkormányzat.

A bírósági eljárásban a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság az Önkormányzat, mint felperesnek a Bodnár Zoltán alperes ellen lakás kiürítése iránt indított perében hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva kötelezte az alperest, hogy a Budapest XV. kerület, Dobó u. 32. 4. em. 17. szám alatti lakást ingóságaitól és családtagjaitól is kiürítve hagyja el, és bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére azzal, hogy az alperes elhelyezéséről megfelelő cserelakás biztosításával a felperes köteles gondoskodni.

A bérlő a Dobó u. 32. 4. em. 17. szám alatti lakásban kíván maradni, ezért a bérlőkijelölésre jogosulttal megállapodva javaslom az ingatlan bérlőkijelölési jogának megszüntetését, és a bérlővel bérleti jogviszony létesítését. A megszüntetéssel egyidőben javaslom az Önkormányzat részéről egy másik bérlemény – a Palota-Holding Zrt. javaslata szerint a Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 65. 5. em. 32. – bérlőkijelölési jogának átadását a bérlőkijelölő számára.

A Nyírpalota út 65. 5. em. 32. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. kerület belterület 91158/79/A/487
Cím	Nyírpalota út 65. 5. em. 32.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1
Lakás területe	35 m ²
Komfortfokozat	energiatakarékos összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	- 5 helyiség: szoba félszoba előszoba konyha fürdő+wc
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	karbantartott

Az ingatlan Palota-Holding Zrt. által készített ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti értéke **26.300.000,- Ft.**

A felajánlott ingatlant bérlőkijelölési jog alapítására a PVMRFK elfogadta.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése alapján „Értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik [...] vagyon más önkormányzat vagy állami szerv részére történő tulajdonba, használatba, kezelésbe adását, [...] szolgáló megállapodás jóváhagyása.”

A leírtak alapján javaslom az ingatlan bérlőkijelölési jogának Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság részére történő átadását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. április „12.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Nyírpalota út 65. 5. em.32. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. számú melléklet: Nyírpalota út 65. 5. em.32. Palota-Holding értékbecslés
3. számú melléklet: Nyírpalota út 65. 5. em.32. PVMRFK levele az ingatlan elfogadásáról

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. április 12.

Aláírás: 

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

Népjóléti Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. április 12.

Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás:

2023. április 12.

Aláírás: 

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 86236/7/A/35 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Dobó utca 32. 4. em. 17. szám alatti „lakás” megnevezésű, 35 m² területű, per-, teher- és igénymentes ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jogát megszünteti.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérlőkijelölési jog megszüntetésének lebonyolítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. április 27. (döntésre)

2023. május 31. (lebonyolítás)

2. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 91158/79/A/487 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 65. 5. em. 32. szám alatti „lakás” megnevezésű, 35 m² területű, per-, teher- és igénymentes ingatlan bérlőkijelölési jogát átadja a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányságnak.

Felhatalmazza a Polgármestert a bérlőkijelölési jog átadásának lebonyolítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. április 27. (döntésre)

2023. május 31. (lebonyolítás)

Jogszabályi hivatkozás:

- *A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (3) – (5) bekezdése;*
- *Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése.*

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 ÁPR 12
Átvette:.....


.....örvényességi
felülvizsgálatra érkezett.....
2023 ÁPR 12.
.....hón





Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/73286/2023

2023.03.16

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 91158/79/A/487 helyrajzi szám**

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 65. 5. emelet. ajtó:32.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	35/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS

a

**Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 65. sz. V. emelet 32. sz. alatti,
91158/79/A/487 helyrajzi számú**

önkormányzati tulajdonban levő lakásingatlanról



Készítette:

a

 **PALOTA-HOLDING Zrt.**
Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Budapest, 2023. március

TARTALOMJEGYZÉK:

1.	Tartalomjegyzék	2
2.	Értékelési bizonyítvány	3
3.	Az értékelés létrejöttének oka, körülményei	4
3.1.	A megrendelő adatai, utasításai	4
3.2.	Az értékelés célja	4
4.	Az ingatlan, és környezetének leírása	5
4.1	Az ingatlan környékének ismertetése	5
4.2.	Az ingatlan leírása	5
4.2.1.	Az ingatlan épületének leírása	5
4.2.2.	Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	6
4.2.3.	A lakásingatlan bemutatása	6
5.	Az ingatlan értékelése	7
5.1.	A lehetséges értékelési módszerek áttekintése	7
5.2.	Az értékelési módszer kiválasztása	7
5.3.	Az értékek levezetése	7
5.3.1.	Értékelés piaci összehasonlítás alapján	7
6.	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7.	mellékletek:	11

2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest XV. kerület, Nyírpalota út 65. szám.
V. emelet 32. ajtó

Az ingatlan helyrajzi száma: Budapest XV. 91158/79/A/487

Az értékelés célja: Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Az értékelés módszere: Értékelés piaci összehasonlítás alapján,
elidegenítés céljára

A megállapított érték:

**26.300.000.-Ft azaz Huszonhatmillió-
háromszázezer forint**

Az érték az ingatlan forgalmi értéke.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. március 16

Az értékelés fordulónapja: 2023. március 27

Az értékelés érvényessége: Egy év

Készítette:

Konrád Lea Viktória
Ingatlanközvetítő
704141/2023

3. Az értékelés létrejöttének oka, körülményei

3.1. A megrendelő adatai, utasításai

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megbízta cégünket az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. 91158/192/A/142 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XV. kerület Nyírpalota út 65. szám V. emelet 32. ajtó alatti, az Önkormányzat tulajdonában levő lakásingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével.

Az értékbecslést a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a TEGoVA által ajánlott EVS 2009 szabvány, ill. a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet és Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2003. (VI.30.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelete követelményrendszerének megfelelően szükséges elkészíteni.

Megbízó a feladat teljesítése érdekében az alábbi dokumentumokat bocsátotta cégünk rendelkezésére:

- az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát.

Megbízásunk nem terjed ki geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai illetve környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.

3.2. Az értékelés célja

Az értékelés célja az ingatlan elidegenítéséhez szükséges forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül járnak el. (IVSC/TEGoVA definíció)

4. Az ingatlan, és környezetének leírása

4.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Budapest XV. kerületének Újpalota részén, az 1970-es években paneles technológiával épült lakótelep közepén, a Nyírpalota út és a Zsókvár utca sarkához közel, a vásárcsarnok környékén, lakótelepi környezetben helyezkedik el. A terület városképileg rendezett, szabályozott, szilárd út- és járdaburkolatú utcák határolják. A telek úszótelek, minden oldalról nyitott. A terület infrastrukturális ellátottsága átlag feletti. Tömegközlekedési eszközökkel, személy és tehergépjárművekkel az ingatlan jól megközelíthető, az ingatlan bejárata közelében parkoló lett kialakítva, korlátozott mennyiségű parkolási lehetőség biztosított. A Zsókvár utcában a villamos (69) és a Nyírpalota úton, Fő téren az autóbusz (7, 7E, 8E, 46, 108E, 130, 133E, 146) megállók pár perc alatt elérhetők. A vizsgált ingatlan 10 emeletes, 12 lépcsőházas panel szerkezetű, sávház, a lakás az V.. emeleten helyezkedik el, a lépcsőházból nyílik. Közvetlen közelében 10 emeletes panel szerkezetű társasházak találhatóak. A Nyírpalota út ezen szakaszán jelentős közúti, és átlag feletti gyalogos forgalom zajlik. A terület a külső környezeti ártalmaknak /zaj, légszennyezés/ átlag feletti mértékben kitett

4.2. Az ingatlan leírása

4.2.1. Az ingatlan épületének leírása

Az ingatlanon álló épület 1974-ben épült, szabadon álló beépítésű, pince + földszint + 10 emeletes, 12 lépcsőházas panel szerkezetű lapostetős lakóház. Az épület 6 szekciós, középen a lépcsőház, felvonó, és szemétdobó, két oldalt szintenként lépcsőházanként 4 lakás nyílik a középen levő folyosóról. Az épületben összesen 518 db lakás és 7 db helyiség található. Az épület monolit vasbeton doboz alapozású, alépitményi szigetelése bitumenes lemez anyagú teknőszigetelés. A felmenő teherhordó szerkezetek (falak és födémek), a belső válaszfalak és erkélylemezek nagyméretű előregyártott monolit vasbeton elemekből (panelek) hegesztéssel összeszerelt szerkezetűek. A zárófödém fölötti lapostető egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel, hegesztett bitumenes lemez szigeteléssel. Az épület valamennyi közművel rendelkezik, a fűtés távhőellátással lett kialakítva. Az épület átesett energetikai korszerűsítésen (panelprogram).

4.2.2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Az ingatlan címe:	Budapest XV. ker. Nyírpalota út 65. V. emelet 32.
helyrajzi száma:	Budapest XV. kerület 91158/79/A/487
tulajdonformája:	társasházi külön tulajdoni illetőség
megnevezése:	lakás
tulajdoni hányada:	35/27 200
övezeti besorolása:	Ln-T/TU-1 (telepszerű nagyvárosias lakóövezet)
a telek területe:	4645 m ² (úszótelek)
az ingatlan alapterülete:	35 m ²
tulajdonosa:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni arány:	1/1
bérlője:	üres

Az ingatlant érintő terhek: Az ingatlan a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes

4.2.3. A lakásingatlan bemutatása

Az értékelés tárgyát képező ingatlan az épület V. emeletén található, zárt folyosóról nyíló energiatakarékos összkomfortos lakás. Az lakás helyiségei:

szoba:	18,11 m ²	
félszoba:	7,07 m ²	
előszoba:	4,25 m ²	
konyha:	2,91 m ²	
<u>fürdő + WC:</u>	<u>2,91 m²</u>	
összesen:	35,25 m ²	kerekítve: 35 m²

A falak a szobákban fűrészpóros tapétával fedettek, festettek, a többi helyiségben helyiségekben festettek, részben csempével fedettek. A padozaton a szobákban laminált lap, az egyéb helyiségekben mázas kerámia, a burkolatok karbantartott, felújított állapotúak. A bejárati ajtó fém szerkezetű biztonsági ajtó, az ablakok műanyag szerkezetűek, a belső ajtók fa szerkezetűek. A félszobában harmonika ajtó van. A belső nyílászárók jó állapotban vannak. Vezetékes gáz (átalányfizetéssel), elektromos áram és vezetékes víz – csatorna közművel rendelkezik a lakás, fűtése és melegvíz-ellátása távfűtésről történik, a radiátorokkal. A lakás állapota karbantartott.

5. Az ingatlan értékelése

5.1. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

Az értékbecslések a TEGOVA útmutatása és módszertani ajánlása (EVS 2016), a többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

A piaci összehasonlító módszer esetében az összehasonlító ingatlanok tulajdonságai közel hasonlóak (közeli fekvésűek, hasonló kivitelezésűek, egymáshoz közeli időszakban épültek, azonos építési anyagok felhasználásával) ezért összehasonlítással jól végezhető el az értékbecslési számítások

. A piaci összehasonlító értékbecslésnél két módszert alkalmazhatunk: a páros, - illetve a csoportos összehasonlítás módszerét.

Páros összehasonlítást alkalmazhatunk mind olyan ingatlan értékelésénél, ahol alkalmazni tudjuk a piaci összehasonlító elemzést. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal különböző szempont alapján. A különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe, és ez alapján alakítjuk ki a fogalmi értéket.

Csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezután az összegyűjtött, összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából, a korrekciós számítások elvégzése után képezzük az átlagárát. Ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmódosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan értékét.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlan adottságai és elhelyezkedése miatt csak a piaci összehasonlító módszer alkalmazását találom célravezetőnek.

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló fogalmi értékelés.

Összehasonlító adatként hasonló adottságú másfélszobás emeleti paneles lakások környéken kialakult átlagárát vettem kiindulási adatnak. A környékre jellemző egyik építkezési forma a paneles szerkezetű 10 emeletes lakóház (sávház vagy pontház).

5.3. Az értékek levezetése

5.3.1. Értékelés piaci összehasonlítás alapján

Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A vizsgált ingatlanok mind felújítandó másfélszobás emeleti panellakások a XV. kerület környező, lakótelepi részéről.

Kínálati árak internetes adatbázisok anyagából:

Ingatlan helye	hasznos alapterület	Fajlagos ár	Egyéb korrekció	Kínálati ár korrekció	Korrigált fajlagos ár
	m ²	eFt/m ²	%	%	eFt/m ²
Bp. XV. Nyírpalota út	35	900	0	-10	810
Bp. XV. Nyírpalota út	35	800	0	-10	720
Bp. XV. Nyírpalota út	36	882	0	-10	793
<i>Átlag:</i>					774

A kínálati ár miatti korrekciót -10 %-ban állapítottam meg. A magyarországi ingatlanforgalomban régóta gyökeret vert tapasztalat a kínálati árak 10 % arányú korrekciója.

Az alapár megállapításánál a kínálati piacon megjelenő karbantartott állapotúnak jellemzett panellakások átlagárát kívántam meghatározni.

Az alapár: 774.000 Ft/m²

Alapárat módosító tényezők – jelen ingatlan tekintetében:

Az értékelés tárgyát képező lakás karbantartott, felújított állapotban.

▲ értéknövelő tényezők:

értékcsökkentő tényezők: műszaki állapot -3%

Alapárat módosító tényezők összesített hatása

-3 %

A beköltözhető forgalmi érték kiszámítása:

$$35 \text{ m}^2 \times 774.000 \text{ Ft/m}^2 \times 0,97 = 26.277.300,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **26.300.000,- Ft** azaz Huszonhatmillió-háromszázezer forint.

A forgalmi érték tehát piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

26.300.000,- Ft azaz Huszonhatmillió-háromszázezer forint.

A Bp. XV. Nyírpalota út 65. szám V. emelet 32. ajtó alatti
91158/79/A/487helyrajzi számú lakásingatlan értéke tehát:

**26.300.000.-Ft azaz Huszonhatmillió-
háromszázezer forint**

6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Az értékelő kijelenti, hogy megfelel a jelen Európai értékelési szabványok valamennyi megbízással kapcsolatos jogi, szabályozási, etikai követelményeknek.

Kijelenti, hogy nincs olyan kapcsolatban a megbízóval és a tárgyi ingatlannal, melyek tényleges, előrelátható vagy maradó értékütközéshez vezethetnének.

Az értékbecslést Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült, az értékelő diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem is kért.

Az értékelés során a Megrendelő információit, adatszolgáltatásait, tulajdoni lap betekintési lehetőségét, továbbá saját munkám tapasztalatait használtam fel.

Olyan tényből, adatból, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptam meg - de erről a Megbízó/k /tudtak, vagy tudhattak volna - az esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.

Az értékbecslési bizonyítvány csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel.

Budapest, 2023. március 27.

Készítette:

Konrád Lea
ingatlanközvetítő
704141/2023

Ellenőrizte:

Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Tulajdoni lap másolat:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/73286/2023

2023.03.16

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/79/A/487 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Nyírpalota út 65. 5. emelet. ajtó:32.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 1	35/27200	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 139785/1995/1995.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: kisajátítás 19440/1969/1969.07.18

jogcím: eredeti felvétel 139785/1995/1995.07.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: -

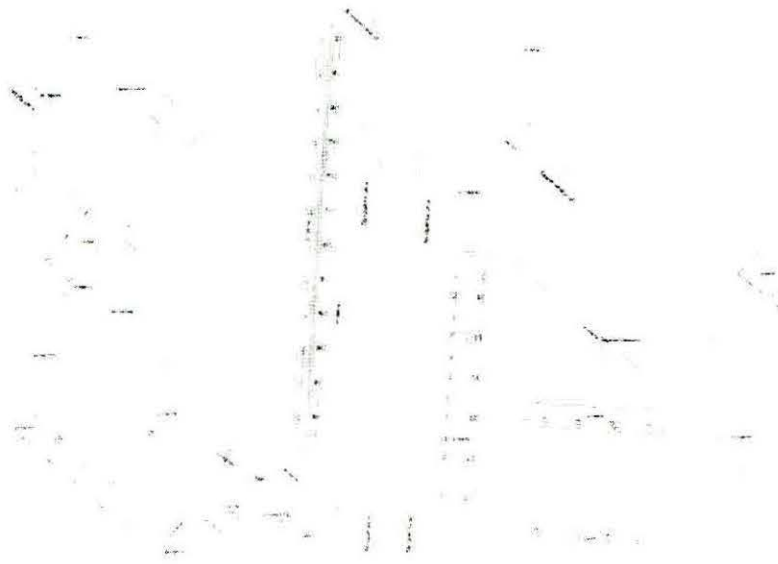
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

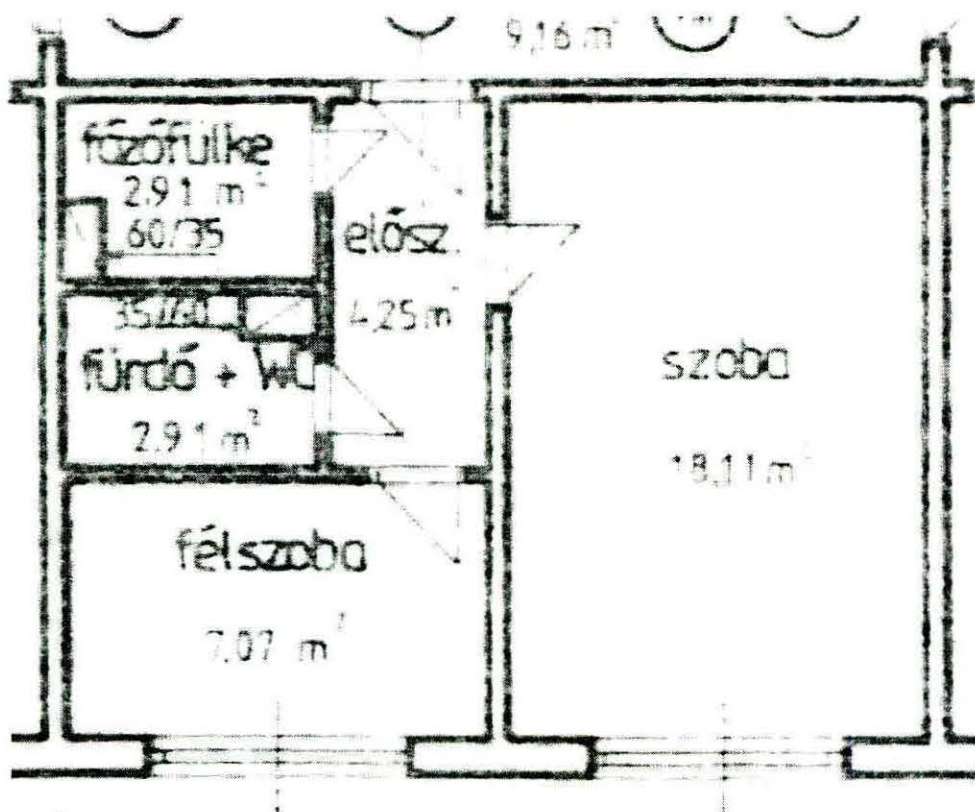
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

térkép:

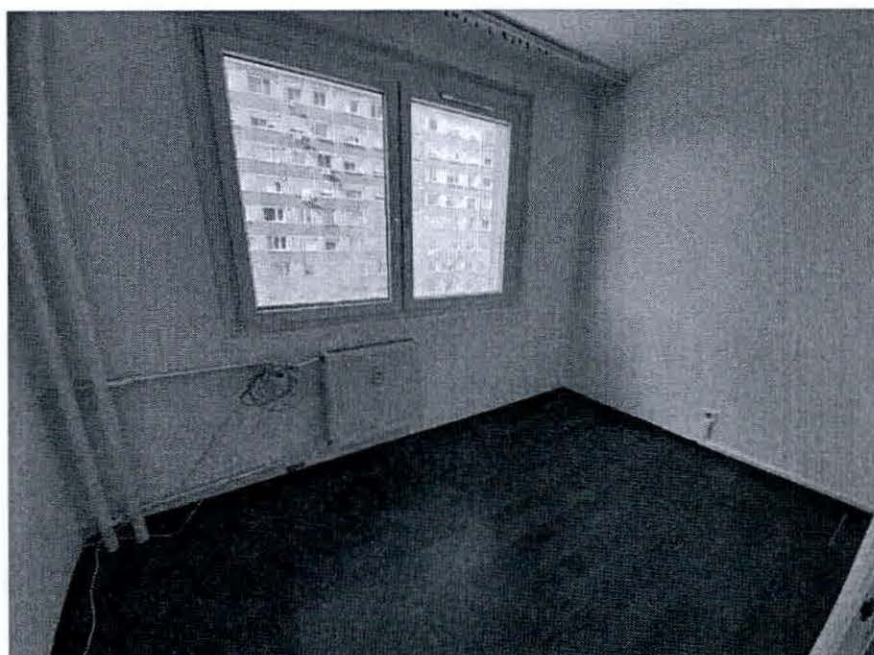


lakás alaprajza:











Vizsgált ingatlanok:

XV. kerület, Nyírpalota út 59.
Eladó panel lakás



31,50 millió Ft **Alkalmazott: 35 m²** **Szobák: 1 + 1 fél**

Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel:

25,2 M Ft	Mk. 220 289 Ft/bn	20 év	Hégy fa
Hiteltörlesztés	Hozzájárulás	Értékesítés	Értékesítés

Értékelés Értékelés Értékelés Értékelés

ASZCOP-22340998

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 70 778

Üzenet küldése

Zsoltvári Ilvária
Szakmai igazgató

Hirdetés mentése

XV. kerület, Újpalota
Eladó panel lakás



30,90 millió Ft **Alkalmazott: 35 m²** **Szobák: 1 + 1 fél**

Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel:

24,72 M Ft	Mk. 270 093 Ft/bn	20 év	Hégy fa
Hiteltörlesztés	Hozzájárulás	Értékesítés	Értékesítés

Értékelés Értékelés Értékelés Értékelés

ASZCOP-23443388

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 933

Üzenet küldése

Förzse Barab Brigitta
Magyar Hitelbank Rt. Ügykezelő
Szakmai igazgató

Hirdetés mentése

XV. kerület, Nyírpalota út
Eladó panel lakás



28 millió Ft **Alkalmazott: 35 m²** **Szobák: 1 + 1 fél**

Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel:

22,4 M Ft	Mk. 145 812 Ft/bn	20 év	Hégy fa
Hiteltörlesztés	Hozzájárulás	Értékesítés	Értékesítés

Értékelés Értékelés Értékelés Értékelés

ASZCOP-22309998

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

Együttműködés más hirdetővel

+36 20 231

Üzenet küldése

Török Szófia Anna Maria
Török Szófia Anna Maria
Szakmai igazgató

Hirdetés mentése



PEST VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

Szám: 13000/1919-21/2014.ált.

Tárgy: bérlőkijelölési cserelakás
Ügyintéző: Hadháziné Karalyos Hajnalka ra.
Tel.: +36 1 550-1494/BM: 21-615

Cserdiné Németh Angéla asszonynak
Polgármester
Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat

Budapest
Bocskai u. 1-3.
1153

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozással a 2022. augusztus hó 04. napján kelt, 1/6-5/2022. számú levelére – melyben kérte, hogy a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság mondjon le a 1152 Budapest, Dobó utca 32. IV. em. 17. szám. alatti lakásra alapított bérlőkijelölési jogáról, hogy azt az önkormányzat odaadhassa a jelenleg is benne lakó Bodnár Zoltánnak és cserébe az önkormányzat felajánlotta, hogy egy másik, hasonló paraméterű lakásra a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság bérlőkijelölési jogot alapíthat – tájékoztatjuk, hogy a felkínált cserelakások közül a 1156 Budapest Nyirpalota út 65 V/32 számú lakást elfogadja a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:


Dr. Németh Gyula r. ezredes
rendőrségi főtanácsos

gazdasági vármegyei rendőrfőkapitány-helyettes



2017. 01. 16

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság
72.Pf.637.631/2016/4.

PALOTA HOLDING Zrt. 1156 Budapest, Szaraznad u. 4-6.	
Iktatószám:	270
Érk.:	2017 JAN 17.
Kapja:	
Ügyintéző:	



BUDAPESTI IV. ÉS XV. KER. BÍRÓSÁG	
Lajstromszám:	
Kezdőlap száma:	
Ékezett:	2017 -01- 04
22124/15/11	

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság

a dr. Vona Virág ügyvéd (1132 Budapest, Váci út 78. IV/15.) által képviselt **Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat** (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) **felperesnek** a dr. Szabó Attila Szilveszter ügyvéd (1041 Budapest, Rózsa utca 59. fszt. 2.) által képviselt **Bodnár Zoltán** (**alperes** ellen lakás kiürítése iránt indított perében a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 2016. június 15. napján kelt 9.P.22.124/2015/8. számú ítélete ellen az alperes 10. sorszámú fellebbezése és a felperes Pf.3. sorszámú csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felek másodfokú perköltségüket maguk viselik. A felmerült 24.000,- (huszonnégyezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy a jogerőre emelkedést követő 15 nap alatt a Budapest XV. kerület Dobó u. 32. IV/17. szám alatti lakást ingóságaitól és családtagjaitól is kiürítve hagyja el, és bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére azzal, hogy az alperes elhelyezéséről megfelelő cserelakás biztosításával a felperes köteles gondoskodni, és a teljesítéssel a felperes köteles elől járni. Kötelezte az alperest, hogy a 2016. június 1. napjától a kiürítésig fizessen meg a felperesnek havi 17.670,- forint használati díjat, valamint 15.400,- forint perköltséget. Kötelezte továbbá az alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 18.310,- forint illetéket, míg 7.850,- forint illetéket az állam visel. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint az alperes és a Budapesti Rendőr-főkapitányság (a továbbiakban: BRFK) Anyagi Ellátó Osztálya 1990. május 10. napján megállapodtak abban, hogy az alperesnek a másik fél szolgálati lakást biztosít. Az alperes vállalta, hogy a Belügyminisztériumnál fennálló szolgálati, illetve munkaviszonyát a lakás juttatásától számított 5 évig, vagy ha nyugdíjba vonulásáig ennél kevesebb van hátra, nyugdíjba vonulásáig nem szünteti meg. Amennyiben ennek nem tesz eleget, vagy szolgálati, illetve munkaviszonya neki felróható okból szűnik meg, a lakást 60 napon belül kiürítve az illetékes házkezelő szervnek köteles átadni anélkül, hogy elhelyezésre igényt tartana.

A felek között 1990. június 11. napján a Budapest XV. kerület Dobó utca 32. IV/17. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásingatlanra határozatlan időtartamú bérleti szerződés jött létre. A lakásbérleti szerződés 4. pontja szerint a lakással rendelkező szerv a BRFK Anyagi Ellátó Osztálya,

a kiutaló határozat száma 90-B-42/1/89.

A lakásbérleti szerződés 11. pontja a lakbér mértékét 10%-os csökkentő tényezővel állapította meg, míg a 13. pont szerint a bérleti díjjal együtt fizetendő a külön szolgáltatások díja és a 14. pont alapján a központi fűtés díja is.

Az alperes a lakásbérleti szerződés megkötése idején a BRFK-val, majd a Pest Megyei Rendőrfőkapitánysággal állt szolgálati jogviszonyban, amely 2001. április 30. napján közös megegyezéssel megszűnt. A 2015. február 26-án kelt levelében a bérlő-kijelölő szerv arról tájékoztatta a felperes vagyonkezelő szervezetét, hogy az alperes szolgálati jogviszonya közös megegyezéssel 2001. április 30. napjával megszűnt, ezért a perbeli ingatlan használatára más személyt kíván bérlőül kijelölni.

A felperes módosított keresetében kérte az alperes kötelezését a perbeli ingatlan kiürítésére, valamint 2015. december 1-től a kiürítésig terjedő időre havi 17.670,- forint lakáshasználati díj és a perköltség megfizetésére. Keresetét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 75. § (1) bekezdés a) pontjára alapította. Azzal érvelt, hogy a perbeli ingatlan szolgálati jellegére tekintettel a szolgálati jogviszony 2001. április 30. napján történt megszűnésével egyidejűleg a perbeli ingatlant a felperes birtokába kell adni. Az alperes elhelyezésre nem tarthat igényt, figyelemmel a 41/2000. (XII.12.) BM rendelet (a továbbiakban: BM rendelet) 51. § (8) bekezdésére, amely a felperes szerint a határozott időtartamú, vagy feltételhez kötött szerződés megszűnésének esetére szól, feltéve, hogy a lakásügyi szervet elhelyezési kötelezettség terheii. Ez a rendelkezés a jelen esetre nem vonatkozik. Az Ltv. 75. § (2) bekezdése szerint is csak abban az esetben tarthatna igényt az alperes cserelakás biztosítására, ha a szerződés határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig kötött szerződés lenne, ez esetben azonban a lakásbérleti szerződés határozatlan időre jött létre. A BM rendelet 51. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alperest cserelakás nem illeti meg.

Az alperes nem hivatkozhat a BM rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontjára sem. Az 1/1971. (XII.8.) Korm. rendelet 102. § (1) bekezdése szerint szolgálati lakás esetében a lakásbérleti jogviszony megszűnik akkor is, ha a bérlőnek megszűnik a b) pont értelmében a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége. A (2) bekezdés szerint fegyveres testületi szolgálati lakás esetében az illetékes miniszter az (1) bekezdéstől eltérően rendelkezhet. A belügyi rendelkezésű lakásokról szóló 1/1991. (I.25.) BM rendelet 43. § (1) bekezdése, amelyre a BM rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontja is visszautal, továbbá az Ltv. 75. § (1) bekezdése szerint az alperesnek akkor nem szűnt volna meg a lakásbérleti szerződése, ha szolgálati jogviszonya nyugállományba helyezés, egészségügyi alkalmatlanság, vagy átszervezés és a szolgálati beosztás átminősítése miatt szűnik meg. Az alperes szolgálati jogviszonya azonban nem ezen okok miatt szűnt meg, ezért az alperes elhelyezésre nem tarthat igényt.

A felperes hivatkozott arra is, hogy az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja és a 25. § (1) bekezdés és (5) bekezdése alapján 2013. szeptember 12. napján kelt levelében felszólította az alperest a fennálló bérleti díjhátralék megfizetésére, amelynek az alperes nem tett eleget. A felszólítólevél 2013. október 8. napján „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, erre tekintettel a felperes a bérleti jogviszonyt 2013. november 30. napjára felmondta. A 2013. szeptember 12. napján kelt fizetési felszólítás tartalma szerint az alperes 112.506,- forint lakbér, és külön szolgáltatási díjjal tartozott, mely tartozást a felmondásig nem teljesítette.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Az elsődleges kereseti kérelem tekintetében arra hivatkozott, hogy a lakásbérleti szerződés határozatlan időtartamra jött létre. A szolgálati jogviszonya megszűnésekor nem szólították fel a lakás kiürítésére, és birtokba adására, és megfelelő cserelakást sem ajánlottak fel a részére. A lakás

kiutalásakor az alperes azt vállalta, hogy a juttatástól számított 5 évig a Belügyminisztériummal fennálló szolgálati viszonyát nem szünteti meg. A megállapodás 2. pontjában rögzített 5 éves időtartamot, sőt annak több, mint kétszeresét szolgálati viszonyban töltötte, a megállapodásban vállalt kötelezettségét teljesítette. A szolgálati jogviszony megszüntetésére pedig nem az alperesnek felróható okból került sor. Hivatkozott arra, hogy a BM rendelet 1. § (2) bekezdés b) pontja, 51. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés a) pontja és (8) bekezdése szerint az elhelyezés megilleti.

A másodlagos kereseti kérelemre vonatkozóan előadta, hogy a felmondást nem kapta meg, továbbá a felek között elszámolási vita volt, a tartozása folyamatosan csökkent, így a felmondás tartalmilag nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben találta alaposnak. Megállapította, hogy a felek a bérleti szerződést határozatlan időre, de tartalmában szolgálati lakásra kötötték, ezért a szerződés értelmezése során arra a következtetésre jutott, hogy az alperes lakáshasználata a szolgálati jogviszonyával összefüggő bérletnek minősül. Ebből az következik, hogy a lakásbérleti szerződést meghatározott feltétel bekövetkezésig, vagyis az alperes szolgálati viszonyának megszűnéséig terjedő időre kötötték. Az Ltv. 23. § (2) bekezdése alapján 2001. április 30. napjával az alperes szolgálati jogviszonyával egyidejűleg megszűnt a lakásbérleti jogviszonya is.

Az elsőfokú bíróság ezen jogi álláspontjára tekintettel a felperes másodlagos keresetét nem vizsgálta, ugyanis a bérleti jogviszony megszűnése után jogilag már nem lehetséges annak felmondása.

A szolgálati jogviszony megszűnése minden további jogcselekmény, vagy jogi tény nélkül maga után vonja a lakáshasználati jogosultság megszűnését, ezért az alperes az Ltv. 17. § (1) bekezdése alapján köteles a lakás kiürítésére. A lakásbérleti szerződés megszűnésével a volt bérlő jogcím nélküli lakáshasználóvá válik mindaddig, amíg a lakást vissza nem adja. A szolgálati lakásra kötött bérleti szerződés megszűnése azonban nem jelenti egyidejűleg a volt bérlő feltétlen kiürítési kötelezettségét, mert az Ltv. 75. §-ának (2) bekezdése éppen az ilyen esetre rendelkezik cserelakás biztosításáról, ha arra a volt bérlő igényt tart. Az Ltv. hatályba lépése után általános szabály, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó csak megállapodás alapján tarthat igényt elhelyezésre. Az Ltv. 75. §-ának (2) bekezdés a) pontja átmeneti rendelkezésként cserelakás felajánlásának kötelezettségét írja elő, ha a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték annak a bérlőnek, akinek a törvény hatálybalépését megelőzően, vagy azt követően, nem neki felróható okból szűnt meg a szerződése. A bérlőnek felróható szolgálati viszonyt megszüntető okokat a BM rendelet 51. § (3) bekezdése szabályozza, ebbe a körbe azonban a közös megegyezéssel történt jogviszony megszűnés nem tartozik. Az alperes a szolgálati viszonyának megszűnéséig terjedő időre kötötte meg a perbeli szolgálati lakásra szóló lakásbérleti szerződést, amely a közös megegyezésre tekintettel neki nem felróható okból szűnt meg. Ezt követően jogcím nélküli lakáshasználónak tekintendő, akinek az elhelyezését az Ltv. 75. § (2) bekezdése alapján cserelakás felajánlásával kell a felperesnek biztosítania. Az alperes a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően mint jogcím nélküli lakáshasználó az Ltv. 20. §-a alapján lakáshasználati díj megfizetésére köteles, ami a bérleti díj összegével egyezik meg. Az elsőfokú bíróság ezért a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 122. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alperest a kiürítésig terjedő időre lakáshasználati díj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott azzal, hogy a felperes 70%-ban lett pernyertes. Ennek megfelelő arányban rendelkezett az illeték viseléséről, valamint az ügyvédi munkadíj mértékéről és viseléséről.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és a felperes keresetének teljes elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte.

Indokolásul előadta, hogy az elsőfokú bíróság az alperessel létrejött bérleti szerződés körülményeit hiányosan vette figyelembe. A lakásbérleti szerződés 1. pontja szerint a bérbeadó a Fővárosi IV., XV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat, figyelmen kívül hagyta, hogy a hivatkozott lakásbérleti szerződés 5. pontja szerint a bérlet jogcíme: bérlet, továbbá, hogy a lakásbérleti szerződés 6. pontja szerint a lakás jellege: szolgálati lakás. A hivatkozott kiutalás határozat 1. és 12. pontja egyértelműen a BM szolgálati lakás határozatlan időre történő kiutalásáról szól. Hiányos az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a tekintetben is, hogy nem tünteti fel az 1990. május 10. napján létrejött megállapodás számát: 90-B-42/1/89, valamint nem ismerteti annak tartalmát. Nem rögzíti továbbá az ítélet indokolása azt a tényt, hogy az alperes a megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítette, valamint azt sem, hogy az alperes szolgálati jogviszonyának közös megegyezéssel történt megszüntetésekor, sem pedig azt követően a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság nem rendelkezett az alperes szolgálati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyáról. A megállapodás, a lakáskiutaló határozat és a lakásbérleti szerződés nem elválaszthatók egymástól, hanem együttesen vehetők figyelembe. Sérelmezte az alperes, hogy az elsőfokú eljárás során csatolt dokumentumok, okirati bizonyítékok jelentős részét az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

Az elsőfokú bíróság által megállapítottakkal ellentétben álláspontja szerint a felek között olyan atipikus szerződés jött létre, amely ugyan határozatlan időre szól, de a megállapodásra figyelemmel abban feltétel bekövetkezése is szerepelt, nevezetesen az, hogy az alperes, legalább a megállapodás megkötésétől számított 5 évig belügyminisztériumi állományban marad. Ezen feltételt az alperes teljesítette.

Tévedett továbbá az elsőfokú bíróság, amikor az Ltv. 76. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a lakásbérleti szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit figyelmen kívül hagyta, továbbá amikor a felperes másodlagos keresetét nem vizsgálta. Téves megállapításra jutott akkor is, amikor az alperest a lakás kiürítésére kötelezte és megállapította, hogy jogcím nélküli lakáshasználó.

Hivatkozott arra, hogy jogviszonya 2001. április 30. napján szűnt meg, azonban a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, mint munkáltató nem rendelkezett a perbeli lakásingatlanra vonatkozóan, csak a felperes 2015. február 26. napját megelőzően a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság tájékoztatását követően jelentette be igényét a 2015. február 26. napján kelt levelében a perbeli lakásra vonatkozóan. Ennek megalapozottságát és jogszerűségét szintén vitatta.

A 2016. március 25. napján megtartott tárgyalás során jegyzőkönyvbe rögzítette, és becsatolta azt a lakásbérleti szerződést, amelyre a Palota II oldig Rt. 1997. október 31-én rávezette, hogy a szerződés érvényes és elidegeníthető a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság jelzett határozata alapján. Ezen okiratok szerint a Pest Megyei Rendőr-főkapitányságnak a perbeli lakás elidegeníthetőségére vonatkozó hozzájárulására tekintettel, kétségbe vonható a felperes jóhiszemű eljárása. Az alperes másodfokú perköltség iránti igényt is előterjesztett. A fellebbezésre 24.400,- forint fellebbezési illetéket illetékbélyegben lerótt.

A felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, melyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, akként, hogy az alperest cserehelyiség biztosítása nélkül kötelezze a perbeli ingatlan kiürítésére. Indokolásul előadta, hogy a BM rendelet 51. § (8) bekezdése az alperes elhelyezésre vonatkozó igényét nem alapozza meg, ugyanis az a határozott időtartamú vagy a feltételhez kötött szerződés megszűnésének esetére szól, feltéve, hogy a lakásügyi szervezetet elhelyezési kötelezettség terheli. Az Ltv. 75. § (2) bekezdése is a határozott időre vagy feltétel bekövetkezésére kötött szerződéseknél

ír elő cserelakás biztosítási kötelezettséget. A perbeli lakásbérleti szerződés határozatlan időre jött létre, továbbá a BM rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontja sem alapozza meg az alperes igényét. A szerződés megkötésekor 1990. június 11. napján hatályban lévő a lakások elosztásáról és lakásbérletről szóló 1/1971 (II.8.) Korm. rendelet 102. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó, a belügyi rendelkezési lakásokról szóló 1/1991. (I.25.) BM rendelet 43. §-a, a BM rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá az Ltv. 75. § (1) bekezdése is azt támasztják alá, hogy az alperesnek akkor nem szűnt volna meg a lakásbérleti szerződése, ha a szolgálati jogviszonya nyugállományba helyezés, egészségügyi alkalmatlanság, vagy átszervezés miatt a szolgálati beosztás átminősítése miatt szűnt volna meg.

Az Ltv. 76. § (1) bekezdését helytelenül értelmezi az alperes, mivel az a lakás fenntartására vonatkozó kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára vonatkozik, nem pedig a felek jogviszonyára. A Pest Megyei Rendőr-főkapitányság valóban felkínálta megvásárlásra a perbeli lakást, azonban ezzel a lehetőséggel az alperes akkor nem élt.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges-e a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése. Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte arra hivatkozva, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg.

A bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg. A bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróságnak ítélete indokolásában a tényállás alapjaként elfogadott bizonyítékok megjelölése mellett azokat a körülményeket is ítéletébe kell foglalnia, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak tekintett. A bíróságnak a mérlegelés során egyrészt kötelessége az összes körülményt figyelembe venni, és a bizonyítékokat meggyőződése szerint elbírálni, másrészt az ítéletben erről számot kell adnia. Az elsőfokú bíróság a rá irányadó szabályokat betartotta, a bizonyítékokat összességükben úgy értékelte, hogy a mérlegelésnél irányadónak vett körülményeket megjelölte. Az érvényesített jog érdemi elbírálásához szükséges mértékben a tényállást megállapította, a bizonyítékokból levont következtetéseiről az indokolásban számot adott, és azt is kifejtette, mely jogszabályokat alkalmazta ítélezésének alapjául.

A másodfokú bíróság ezért a jogorvoslati eljárás során érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét. Az ügy megítélése szempontjából releváns tényeket az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése is helytálló.

Az alperes fellebbezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság azt emeli ki, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható volt az a tény, hogy a perbeli ingatlanra, mint szolgálati lakásra kötött szerződés az alperesnek a szolgálati lakásra jogosító jogviszonyával egyidejűleg megszűnt. Erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott az irányadó jogszabályokra és helyesen alkalmazta azokat. A jogszabályokból, a felek között létrejött bérleti szerződésből, valamint az annak alapjául szolgáló 1990. május 10. napján megkötött megállapodásból sem következik az az alperes által állított tény, miszerint a bérleti jogviszony a szolgálati jogviszony megszűnése ellenére továbbra is fennáll. Kétségtelen, hogy az 1990. május 10. napján kelt megállapodás 2. pontja szerinti feltételt az alperes teljesítette, ez azonban nem jelenti azt, hogy a szolgálati jogviszony későbbi megszűnése ne eredményezné a szolgálati lakásra kötött

bérleti szerződés megszűnését. Ilyen tartalmú rendelkezést sem az 1990. május 10. napján kelt megállapodás, sem pedig a bérleti szerződés nem tartalmaz.

A felperes csatlakozó fellebbezése tekintetében a másodfokú bíróság kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, miszerint az a tény, hogy a felek a bérleti szerződést határozatlan időre kötötték, nem jelentette a lakás szolgálati jellegének megszűnését. A szolgálati jogviszony megszűnésével egyidejűleg ezért a lakásbérleti szerződés is megszűnt a törvény erejénél fogva. A szolgálati lakásra kötött bérleti szerződés tartalmának vizsgálata során nem hagyható figyelmen kívül a bérlő kijelölésére jogosult szerv szerződéskötési akarata, aki nyilvánvalóan nem határozatlan időre, hanem a szolgálati jogviszony megszűnéséig, mint feltétel bekövetkezéséig kívánta fenntartani a lakásbérleti jogviszonyt. Ez tehát olyan körülmény, amely feltétel bekövetkezése a szerződés megszűnését eredményezi. A felek közötti bérleti szerződés tehát feltétel bekövetkezéséig kötött szerződésnek tekinthető, ezért a BM rendelet 51. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a lakással rendelkező szervnek cserelakást kell felajánlania az alperes részére.

Mіндеzen indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét, annak helyes indokaira utalva a Pp. 253. § (2) bekezdése és a 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta. Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés és 81. § (1) bekezdés megfelelő alkalmazásával a másodfokú bíróság úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az alperes, a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja szerint meghatározott pertárgyértékre figyelemmel, szükségtelenül rótt le illetékbélyegben 7.400,- forint fellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján.

Az alperes ezért az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján jogosult 7.400,- forint fellebbezési illeték visszatérítését kérni az Itv. 79. § (4) bekezdése szerint.

A bíróság felhívja az elsőfokú bíróságot, hogy az Itv. 81. § (2) bekezdésének megfelelően jelen másodfokú határozatot küldje meg az illetékes állami adóhatóságnak. A felperes illetékmentességére tekintettel feljegyzett csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján.

Budapest, 2016. december 14.

dr. Kovács Helga s. k.
a tanács elnöke

dr. Bíró dr. Géczy Annamária s. k.
előadó bíró

dr. Matosek Edina s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

