

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.463/2024/5.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe,

ügyintéző: Dr. Költő V. Dénes ügyvéd)

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

47.Pf.635.717/2023/6.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság

22.P.50.216/2023/10-I.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.635.717/2023/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes vagyongekezelésében álló állami tulajdonú perbeli lakásingatlan az alperes édesanyjának bérleménye volt, majd – munkaviszonyának megszűnése után – a felperes neki küldött értesítése szerint 1986. március 31-től jóhiszemű jogcím nélküli használatában állt. Édesanyjának halála után a felperes az ingatlanban születése óta

családtagként lakó alperest is arról értesítette, hogy a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) számú Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet (a továbbiakban: ÉVM rendelet) 90. § (1) bekezdése szerint a perbeli ingatlan jóhiszemű jogcím nélküli használója. Az 1993. november 29-én kelt tájékoztató – egyebek mellett – rögzítette az alperes használati díj fizetési kötelezettségét, továbbá azt is, hogy a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó – elhelyezése esetén – a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 117. § (4) és (5) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelő másik lakásra tarthat igényt. A lakáshasználati díj összegét a felperes utóbb, az 1993. december 8-i levelében közölte, az alperes pedig – a felperes tájékoztatójában foglaltak szerint – édesanyjának halála után is a perbeli ingatlanban lakott és fizette a lakáshasználati díjat.

[2] A felperes a 2018. november 10-i keltű levelében bérleti szerződés megkötésének lehetőségéről tájékoztatta az alperest, azzal, hogy amennyiben bérleti szerződést nem kíván kötni, az ingatlant 60 napon belül kiürítve bocsássa vissza a felperes birtokába. Az alperes válaszlevelében közölte, hogy az ingatlant nem hagyja el és mivel 1993-ban a felperes és közöttük lakásbérleti szerződés jött létre, jogcím nélküli lakáshasználónak sem tekinthető. Hivatkozott arra is, hogy az 1993. november 29-én kelt értesítő alapján megfelelő csereingatlanra tarthat igényt. A felperes válaszlevelében ismételtelen az ingatlan átadására szólította fel az alperest, s mivel az alperes a felhívásnak továbbra sem tett eleget, keresettel kérte kötelezni a lakás kiürítésére. A ... számú jogerős ítéletével a keresetet azzal az indokolással utasította el, hogy a felperes az alperessel kötött atipikus lakáshasználati szerződését nem mondta fel, így az alperes nem köteles az ingatlanból kiköltözni. Okfejtése szerint a lakáshasználati szerződés a felperes 1993. november 29-i értesítésében foglaltaknak megfelelő feltételekkel, az alperes ráutaló magatartásával történt elfogadása útján jött létre.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[3] A felperes ezt követően a 2022. július 26-án kelt levelével felmondta az alperes lakáshasználati szerződését, 90 napban határozva meg a birtokbaadási határidőt, mivel azonban a határidő eredménytelenül telt el, a jelen pert megindító keresetével kérte kötelezni az alperest az ingatlan elhagyására és felperesi birtokba adására. Keresete indokaként az alperessel kötött atipikus használati szerződésre és annak felmondására hivatkozott, azzal, hogy a használati szerződés nem szabályozta a felmondás feltételeit, így a felperes a jogviszony megszüntetését kezdeményezhette, cserelakás felajánlási kötelezettsége pedig kizárólag elhelyezés esetére áll fenn, a felmondáshoz ilyen kötelezettsége nem kapcsolódott.

[4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint az 1993. november 29-én kelt nyilatkozat értelmében cserelakásra tarthat igényt, felajánlásának hiányában a felperesi felmondás jogszerűtlen.

Az első- és másodfokú bíróság ítélete

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai között rámutatott, hogy az 1993. november 29-i felperesi nyilatkozat értelmében az alperes jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezése esetén a Lakásrendelet 117. § (4) és (5) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő másik lakásra tarthat igényt. A jogviszonyra irányadó jogszabályi rendelkezés [Lakásrendelet 119. § (1) bekezdés] értelmében pedig a felmondás érvényességéhez a felperesnek cserelakást kellett volna felajánlania, s mivel ezt nem tette, az alperes lakáshasználati joga továbbra is fennáll.

[6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztató, az alperest az ingatlan kiürítésére és felperesi birtokba adására kötelező ítéletének indokai között rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 360. § (1) bekezdésében foglalt anyagi jogerőhatás figyelmen kívül hagyásával állapította meg, hogy az alperes a lakáshasználati szerződés felmondása esetén a Lakásrendelet alapján cserelakásra tarthat igényt, e jogszabálysértés azonban a másodfokú eljárásban orvosolható volt. Rögzítette, hogy az előzményi perben keletkezett jogerős ítélet szerint a felek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) hatálya alá tartozó atipikus használati jogviszony jött létre, amelyre sem a Lakásrendelet, sem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szabályai nem irányadók és az atipikus szerződés sem tartalmaz olyan kötelezettséget, hogy felmondása esetén a felperest cserelakás felajánlási kötelezettség terhelné. Az „elhelyezés” és a szerződés „felmondással történő megszüntetése” a cserelakás felajánlási kötelezettség szempontjából is különböző jogi helyzet, cserelakást csak „elhelyezés” esetén kell felajánlani. Utalt arra, hogy az atipikus használati jogviszony jogcímet jelentett az ingatlan használatára, a Lakásrendelet jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó szabályai ez okból sem alkalmazhatók. A kifejtettek alapján a használati szerződés a felperesi felmondásban meghatározott 90 napos határidő leteltével megszűnt, az alperes az ingatlan elhagyására köteles.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperes annak hatályon kívül helyezését az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, mert az álláspontja szerint a Pp. 360. § (1) bekezdésében és a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltakat az ügy érdemére kiható módon sérti. Nem vitatta az előzményi perben keletkezett jogerős ítélet jelen perre is irányadó megállapítását, miszerint a peres felek között az 1993. november 29-i felperesi nyilatkozat alperes általi elfogadásával atipikus használati jogviszony jött létre a nyilatkozatban foglalt tartalommal. A korábbi ítélet szerint a szerződés részévé váló felperesi értesítés azonban kifejezetten tartalmazta a cserelakáshoz való jogát, a másodfokú bíróság ezzel ellentétesen, kiragadott adatok értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a szerződést cserelakás felajánlása nélkül felmondhatja, ezzel pedig megsértette a Pp. 360. § (1) bekezdését.

[8] Amennyiben az előzményi perben hozott ítélet nem foglalt volna egyértelműen állást a felperes cserelakás felajánlási kötelezettségéről, a jogerős ítéleti döntés a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezési szabály megsértése miatt minősül jogszabálysértőnek. Hangsúlyozta, hogy a felperes úgynevezett MHO értesítők útján

kommunikált a vele jogviszonyban álló magánszemélyekkel, így az alperessel is és ez a tájékoztató vált a kifejtettek szerint atipikus szerződési tartalommal. A felperes azonban az értesítőt az akkor hatályos jogszabályi környezet szerint fogalmazta meg, nem szerződéskötési szándék vezette, így életszerűtlen az az elvárás, hogy abban a felmondási jog gyakorlásának részletes feltételei is szerepeljenek. A szerződés szerinti „elhelyezés esetén” fordulat mindazonáltal valamennyi körülmény figyelembevételével nem lehet más, mint felmondási feltétel. A felperesnek ugyan joga van arra, hogy másik lakásba helyezze őt, az utcára azonban nem teheti ki, elhelyezéséről élete végéig gondoskodnia kell. Kihangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság a régi Ptk. értelmezési szabályát [rég Ptk. 207. § (1) bekezdés] megsértve vette figyelembe a felperes nyilatkozatát, ez vezetett a téves ítéleti döntéséhez. Hivatkozott a hasonló tényállás mellett más ügyben hozott Pfv.I.21.306/2021/4. számú ítéletre, amelyben a Kúria – az ügy érdemében történő állásfoglalás nélkül – azt rögzítette, hogy felmondás hiányában a szerződés nem szűnt meg, ezért a felperesnek nincs cserelakás felajánlási kötelezettsége. Álláspontja szerint e határozatában a Kúria amellet foglalt állást, hogy a felperesi felmondás csak cserelakás felajánlása mellett lehet jogszerű. Nyomatékosította, hogy a perbelihez hasonló tényállású ügyekben a bíróságok a cserelakás felajánlási kötelezettséget az atipikus szerződések részének tekintették, így a perbeli esetben is ennek megfelelően kell értelmezni a megállapodást.

[9] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a 2022-ben kelt felmondás értelmében az alperes az ingatlant jogcím nélkül használja, azt továbbra sem szolgáltatva vissza. Fenntartotta, hogy a szerződés a régi Ptk. hatálya alá tartozik, arra sem a Lakásrendelet, sem a Lakástörvény szabályai nem irányadók, és a szerződés sem szabályozta a felmondást és gyakorlásának feltételeit. Mindezek miatt a szerződés az általános szabályok szerint gyakorolt felmondással megszűnt, a felperes megfelelően járt el. Utalt arra is, hogy a Lakásrendelet értelmében jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználókkal szemben fennálló cserelakás felajánlási kötelezettséget a Lakástörvény 2005. évi módosítása – mint túlzott kötöttséget – hatályon kívül helyezte, a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználatra vonatkozó rendelkezések ettől kezdve nem alkalmazhatók, az alperes ezért ezen a címen sem jogosult cserelakásra.

[10] Érvelt azzal is, hogy az előzményi perben hozott jogerős ítélet nem rögzítette az alperes cserelakáshoz való jogát, valójában az alperes „tágítja ki” a szerződés jogerős ítéletben kifejtett értelmezését, önhatalmúlag kiegészítve azt egy, a számára kedvező feltétellel.

[11] Végezetül az alperes által hivatkozott Pfv.I.21.306/2021/4. számú határozatra tekintettel mutatott rá, hogy az adott ügyben érdemi döntés nem született, a Kúria ugyanis érdemben nem vizsgálta a szerződés létrejöttének, illetve megszűnésének kérdését, ezen kívül az eltérő tényállás is kizárja az ott kifejtett jogértelmezés figyelembevételét.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[13] A felülvizsgálattal élő alperes a Pp. 406. § (1) bekezdése alapján anyagi és eljárásjogi szempontból egyaránt támadta a jogerős ítéletet, állítása szerint e jogszabálysértések az ügy érdemére kihatottak. Az eljárt bíróságok az előzményi perben keletkezett jogerős ítéletben foglaltakra tekintettel helyesen rögzítették: az 1993. november 29-i felperesi nyilatkozat alperes általi elfogadásával atipikus, a régi Ptk. hatálya alá tartozó használati szerződés jött létre a peres felek között.

[14] Az elsőfokú bíróság mindemellett alkalmazhatónak találta a Lakásrendelet szabályait, míg a másodfokú bíróság álláspontja szerint kizárólag a régi Ptk. alapján kell megítélni a felek jogviszonyát.

[15] A Kúria a másodfokú bíróság értelmezésével és az annak megfelelő érdemi döntéssel értett egyet a következők szerinti indokolásbeli pontosítással: a jogvita elbírálására az előzményi perben keletkezett jogerős ítélet szerint a felek között létrejött atipikus használati megállapodás rendelkezéseit kell alkalmazni, s mivel a használatra vonatkozó magánjogi szabályokat a Ptk. tartalmazza, a megállapodás értelmezésénél is a Ptk. – a perbeli esetben a régi Ptk. – szabályait kell figyelembe venni.

[16] A szerződés értelmezésnél ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül a korabeli jogszabályi környezet, amely szerint a megállapodás létrejöttének idején, 1993. novemberében a Lakásrendelettel szabályozott kötött lakásgazdálkodás folyt, arra tekintettel az állami tulajdonú lakások kezelője kizárólag a jogszabályban foglaltak szerint bocsátkozhatott azzal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyba, bizonyos jogokat, illetve kötelezettségeket pedig maga a Lakásrendelet hozott létre.

[17] A Ptk. ezzel szemben alapvetően diszpozitív szabályokkal irányítja a magánjogi jogviszonyokat, a szerződő felek szabad megállapodására utalva a jogok és kötelezettségek meghatározását, azzal, hogy szerződés két vagy több egybehangzó akaratnyilatkozattal hozható létre, amelyek alapján – az alapesetnek tekintendő visszerhesség mellett – a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak [rég Ptk. 198. § (1) bekezdés]. Mindezek előrebocsátásával a régi Ptk. 207. §-a szerinti értelmezési szabálya alapján azt kell vizsgálni, hogy a régi Ptk. által szabályozott magánautonómia, a szerződési szabadság körében (rég Ptk. 200. §) mire vonatkozott a felek atipikus megállapodása, és köteles-e annak alapján a felperes cserelakás felajánlására vagy sem.

[18] Az 1993. november 29-i felperesi nyilatkozat az ÉVM rendeletre utalással azt rögzítette, hogy a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó a Lakásrendelet értelmében elhelyezése esetén megfelelő cserelakásra tarthat igényt. Tekintettel arra, hogy a ... számú jogerős ítélet szerint az alperes rendelkezik lakáshasználati jogcímmel, maga a felperesi nyilatkozat jelölte ki a szerződési szabadság keretén belül a polgári jogi megállapodás tartalmát akként, hogy az kizárólag a használati díj fizetésére vonatkozik, mértékét utóbb újabb nyilatkozattal közölte a felperes. A további tartalmi elemek a Lakásrendelet szabályozására tartozó kérdések, amelyekről a felperesi nyilatkozat csupán tájékoztatta az alperest, kifejezetten a kötött lakásgazdálkodás keretein nyugvó jogszabályra utalással. A felperes e tájékoztatásából szerződéses kötelezettség, illetve jogosultság nem származott. Hangsúlyozza a Kúria: az állami lakásgazdálkodás keretei között a kezelő (felperes) szerződéses mozgásterét a Lakásrendelet túlnyomórészt kijelölte, csak ennek megfelelően, a

jogsabályi keretek között tájékoztathatta az állami tulajdonú bérlakásokat használó ügyfeleit a jogszabályban foglaltakról. A perbeli esetben a magánautonómiát jellemző rendelkezési (szerződéskötési) jog a feleket kizárólag a használati díj összege tekintetében illette meg, ebben a körben az alperes elfogadta a felperes által a bérleti díjjal azonos összegben meghatározott díjfizetési kötelezettséget. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében utalt ugyan a Kúria Pfv.I.21.306/2021/4. számú ítélete [37] bekezdésének egyik kiragadott mondatára, azonban maga sem állította, hogy a jogerős ítélet jogkérdésben eltért a fenti határozatban foglaltaktól [Pp. 406. § (1) bekezdés]. A Kúria e határozata nem tartalmaz érdemi állásfoglalást a szerződés létrejött tartalma, illetve megszűnése tárgyában.

[19] A kifejtettek alapján a másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az 1993. november 29-i értesítésben foglalt tartalommal létrejövő polgári jogi megállapodás nem kötelezte a felperest cserelakás felajánlására, ezért felmondása ennek hiányában is érvényes volt.

[20] Az ismertetett indokok alapján, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

[21] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni a felperesnek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4. § (1) bekezdése alapján meghatározott kamarai jogtanácsosi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek tárgyalás tartását nem kérték, és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[23] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

Budapest, 2025. január 29.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró