

A Kúria a dr. Bosch Márta ügyvéd (cím) által képviselt felperesnek (cím) a dr. Horváth N. Mónika ügyvéd (cím) által képviselt alperes (alperes címe) ellen használati díj és egyéb iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 4.P.XI.22.093/2007. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 2011. június 7-én 43.Pf.631.554/2011/3. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 43. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2012. május 17. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes keresetfelemelése folytán részben megváltoztatja. A felperes javára fizetendő lakáshasználati díj tőkeösszegét 116.000 (Egyszáztizenhatezer) forintra, a közüzemi (fűtési) díj tőkeösszegét 501.748 (Ötszázegyezer-hétszáznegyvennyolc) forintra felemeli. Egyebekben - a perköltségre is kiterjedően - az első fokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint + ÁFA együttes másodfokú és felülvizsgálati részperköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 14.600 (Tizennégyezer-hatszáz) forint lerótt fellebbezési eljárási illetéknek és 13.100 (Tizenháromezer-egyszáz) forint lerótt felülvizsgálati eljárási illetéknek megfelelő részperköltséget.

Ezt meghaladó másodfokú és felülvizsgálati perköltségüket a felek maguk viselik.

I n d o k o l á s :

A felperes mint munkáltató és az alperes mint munkavállaló között 1994. január 3-án határozatlan időre házfelügyelői munkaszerződés és lakásbérleti szerződés jött létre, mely szerint a munkakör ellátásának kezdő időpontja 1993. december 1. A szerződés rögzíti, hogy a felek „a munkák elvégzése után utólagosan, havi 8.000 forint és a kertért 1.500 forint bérben” állapodtak meg. Rögzíti továbbá, hogy a házfelügyelői munka ellátásra a Ház rendelkezésre bocsátja a földszinti házfelügyelői szolgálati lakást, melynek területe

körülbelül 45 m². Megállapodtak abban is, hogy amennyiben a munkavállaló saját hibájából és mulasztásából a munkaszerződés megszűnne, a volt munkavállaló cserelakás nélkül elhagyja a szolgálati lakást.

A felek 2002. április 4-én módosították a munkaszerződést. E szerint a felperes 2001 évtől visszamenőlegesen havi 40.000 forint minimálbért fizet, a különbözetet egy összegben átadja, és biztosítja a mindenkori minimálbérnek megfelelő személyi alapbért. Megállapodtak, hogy az 1993 óta határozatlan idejű munkaviszonyt 2002. június 30-ig tartó határozott idejűvé módosítják.

A felperes 2002. augusztus 1-jén is készített egy munkaszerződés-módosítást, amely szerint az alperes napi munkaideje négy óra, emellett lift-készenlétet biztosít és a havi munkabére 37.500 forint. Az alperes a részére megküldött módosítást nem írta alá.

A felperes a 2003. június 30-án kelt rendes felmondással az alperes munkaviszonyát megszüntette. Az alperes a munkaszerződés módosításának elutasítása után még egy évig dolgozott.

A jelen per alperese a rendes felmondás jogellenességének megállapítása és a jogkövetkezmények alkalmazása iránt a jelen per felperese ellen a Fővárosi Munkaügyi Bíróság előtt pert indított. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott Mfv.I.10.850/2007/5. számú ítéletével a Fővárosi Munkaügyi Bíróság 16.M.3025/2002/42. számú ítéletének alperes munkaviszonyának jogellenes megszüntetésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta azzal, hogy a Legfelsőbb Bíróság jelen (2008. június 25-én kelt) ítélete minősül a munkaviszony megszűnés időpontja szempontjából jogerős ítéletnek.

Az alperes ellentmondásával perré alakult eljárásban a felperes módosított keresetében lakáshasználati díj jogcímén a 2008. július 1-től 2009. június 30-ig terjedő időszakra 566.400 forint és kamatai, a Ptk. 324.§-ára figyelemmel 2003. november 8-tól 2008. június 30-ig terjedő időszakra 220.000 forint helyiséghasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Ez utóbbit a társasház osztatlan tulajdonát képező, az alapító okiratban XVII. és XVIII. szám alatt megjelölt közös terület használata alapján. Kérte továbbá az alperes kötelezését az alapító okiratban megjelölt XVII. számú mérőfülke, valamint a XVIII. számú gyerekkocsi-tároló kiürítésére, továbbá a 2007. december 10-től 2009. február 23-ig terjedő időszakra 299.132 forint közüzemi díj (fűtési díj) megfizetésére. Annak megállapítását is kérte, hogy az alperes rosszhiszemű jogcím nélküli lakáshasználóvá vált.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a munkaviszonya nem neki felróhatóan szűnt meg, hanem a társasház részéről, a gazdasági helyzetére hivatkozással. Így álláspontja szerint jogosult a cserelakásra és amíg cserelakást a részére nem ajánlanak fel, illetve a bérleti jogviszonyt nem

mondják fel, bérleti díjfizetés nem terheli. A felperessel szemben viszontkeresetet terjesztett elő. Többek között annak megállapítását kérte, hogy az alperes a lakást bérlet jogcímén használja. A bérleti jogviszony változatlan feltételekkel továbbra is fennáll. Bérleti díj fizetésére nem köteles - visszamenőleg sem - a bérleti jogviszony fennálltaig. A bérleti szerződés bármelyik fél által történő felmondása esetén az alperes ugyanilyen nagyságú komfortfokozatú cserelakásra jogosult, és a társasház ilyen cserelakás nyújtására kötelezett. Utóbb bérleti jog megváltása címén további viszontkereseti kérelmet terjesztett elő és 5.760.000 forint megfizetésére kérte a felperes kötelezését. A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 48.000 forintot és ennek 2009. január 1. napjától - mint középarányos időponttól - számított kamatait. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 299.132 forintot és ennek 2008. július 1. napjától - mint középarányos időponttól - számított kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és elutasította az alperes viszontkeresetét is. Kifejtette - utalással a Ptk. 228.§ (2) bekezdésére -, hogy a felek közötti szerződés értelmében a házfelügyelői munkaviszony megszűnésével a bérleti szerződés hatálya is megszűnt. A Legfelsőbb Bíróság a felek közötti munkajogi vitában hozott ítéletében megállapította, hogy a felek közötti munkaviszony 2008. június 25-én megszűnt. Így a bérleti jogviszony is ugyanezen a napon szűnt meg. Ezért az ezt követő naptól az alperes a lakást jogcím nélkül használja. A felek előadása szerint a természetbeni juttatás ellenértéke - tehát a lakbér - 4.000 forint/hó volt, így a lakást jogcím nélkül használó alperes - figyelemmel az Ltv. 20.§ (1) és (2) bekezdésére - a felperes részére használati díjként a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeget, 4.000 forintot köteles fizetni ami nem emelhető, mert az alperes másik lakásra tarthat igényt. Ebből következően a felperes által peresített időszakra (2008. július 1. - 2009. június 30.) összesen 48.000 forint lakáshasználati díj megfizetésére kötelezhető az alperes. A bérlet tárgyát nemcsak a házfelügyelői lakás, hanem az azzal egy egységet alkotó gyermekkocsi-tároló és mérőfülke is képezte. Ezért az ezzel kapcsolatos használati díjigény, és ezen helyiségek kiürítésére irányuló kereseti kérelem nem megalapozott. A fűtési díj megfizetésére kötelező rendelkezést arra alapította, hogy az alperes maga sem vitatta, hogy a távfűtési díj megfizetése őt terhelte, és azt sem, hogy a 2007. december 10. - 2009. február 23. közötti időszakra vonatkozó 299.132 forint díjat nem fizette meg. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes megállapításra irányuló kereseti kérelmének nem állnak fenn a jogszabályi feltételei. A viszontkeresetet szintén a Pp. 123.§-ában előírt feltételek hiányában utasította el. Mivel a bérleti jogviszony a felek között már nem áll fenn, az alperes nem

tarthat igényt a bérleti jog megváltása címén érvényesíteni kívánt összegre sem.

A mindkét fél fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes a lakást bérleti jogviszony alapján használja. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3.§ (1) bekezdésére utalással megállapította, hogy a tulajdonostársak rendelkezési jogát [Ptk. 112.§ (1) bekezdés] érintő, a külön ingatlanokhoz kapcsolódó dologi jogi igénnyel összefüggő kereset indítására a társasháznak nem volt perbeli jogképessége. A felperesi keresetben érvényesített használati díj, illetve az ehhez kapcsolódó rezsiköltség iránti igényt az egyes tulajdonostársak jogosultak érvényesíteni a tulajdoni hányaduk arányában. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes elsődleges viszontkereseti kérelme vonatkozásában fennálltak a megállapítási kereset törvényi feltételei. Érdemben úgy foglalt állást, hogy az alperes bérleti jogára a lakásra fennáll. A bérleti jogviszony akkor szűnt volna meg, ha a lakásbérleti szerződésben írt feltételek bekövetkeztek volna. A munkaügyi vitában a bíróság azonban azt állapította meg, hogy a felperes felmondása jogellenes volt. Ezt meghaladóan az első fokú ítéletnek a viszontkereseti kérelmek elutasítására vonatkozó rendelkezéseivel egyetértett. Utalt arra is, hogy a bérleti szerződés azt nem tartalmazta, hogy bért nem kell fizetni, figyelemmel a visszterhesség vélelmére.

A felperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő ítélet meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet - többek között - sérti a Ptk. 423.§-át, a 434.§ (1) - (4) bekezdéseit, a Tht. 3.§ (1) bekezdését és az Ltv. 75.§ (1) bekezdésének a) pontját. A jogerős ítéletnek a felek közötti bérleti jogviszony fennállását megállapító rendelkezésével szemben arra hivatkozott, hogy a felek munkaszerződéssel vegyes lakásbérleti szerződést kötöttek egymással. A lakáscélú, osztatlan közös tulajdon részét képező lakás mind az 1/1971. Korm. rendelet, mind az Ltv. alapján szolgálati lakásnak minősül, amire az Ltv. 75.§ (1) bekezdésének a) pontjában írt rendelkezést kell alkalmazni. Kérte az alperes viszontkereseti kérelmének az elutasítását. Kifogásolta a jogerős ítéletnek a felperesi társasház perbeli jogképességével, illetve annak hiányával kapcsolatban elfoglalt álláspontját. Előadta, hogy a felperesi társasház mint bérbeadó a közös tulajdon birtoklását, használatát és hasznainak szedését engedte át az alperesnek a bérleti szerződés alapján. Így megilleti az a jog, hogy a lakáscélú osztatlan közös tulajdont jogcím nélkül birtokban tartó alperessel szemben érvényesítse a használati és közüzemi díj iránti igényét. Ezt támasztják alá a

Tht. 3.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezések. Kérte, hogy a felülvizsgálati bíróság - keresetének illetve a felemelt keresetének megfelelően - kötelezze az alperest a 2007. december 10-től 2009. február 23-ig terjedő időszakra 299.132 forint és 2009. március 23-tól 2010. május 25. közötti időszakra 202.616 forint, összesen 501.748 forint és kamatai közüzemi díj (fűtési díj) megfizetésére. Kérte továbbá az alperes kötelezését a 2008. július 1. és 2010. november 30. közötti időszakra lakáshasználati díj jogcímén összesen 445.000 forint megfizetésére, havi 17.000 forint alapulvételével az Ltv. 20.§-a alapján.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Előadta, hogy a felperes a perlési jogról határozó közgyűlési határozatot nem csatolt a perben. Álláspontja szerint nem értelmezhető a felperes 17.000 forint/hónap használati díjra vonatkozó igénye. Előadta továbbá, hogy a perbeli lakás nem minősül klasszikus szolgálati lakásnak, amit alátámaszt, hogy az alperes hármас lakáscsere-szerződés útján került a szolgálati lakásba és közvetlen elődje sem fizetett tíz évig lakbért a társasháznak.

A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.

A Kúria nem osztotta a másodfokú bíróságnak sem a bérleti jogviszony fennállásával, sem a felperesi társasház perbeli jogképességének hiányával kapcsolatos álláspontját. A jogerős ítélet a következők szerint jogszabálysértő.

A felek házfelügyelői munkaszerződéssel vegyes lakásbérleti szerződése értelmében a szolgálati lakás használata az alperes munkaviszonyával összefüggő bérletnek minősült. Az Ltv. 23.§ (2) bekezdése szerint a határozott időre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor megszűnik. Az alperes esetében ez a feltétel 2008. június 25-én bekövetkezett. A bérleti jogviszonya megszűnt, és a lakáshasználata jogcím nélkülivé vált. Téves a jogerős ítélet ezzel ellentétes, a bérleti jogviszony fennállását megállapító álláspontja és ítéleti rendelkezése. Az Ltv. fenti szabályából és a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott Ltv. 75.§ (1) bekezdésében foglalt szabályból következően a perbeli munkaviszonyhoz kötődő lakásbérleti szerződés esetében a munkaviszony megszűnése - bontó feltételként - a lakásbérleti szerződés megszűnését eredményezte. Az alperes munkaviszonyának jogellenes felmondása csak másik lakásra vonatkozó igényével hozható összefüggésbe. A felek megállapodása és perbeli nyilatkozataik alapján sem kétséges, hogy az alperes cserelakásra jogosult.

Tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a

lakáshasználati, illetve közüzemi (fűtési) díjak érvényesítésére a felperesi társasházközösségnek nincs perbeli jogképessége. A társasháztulajdon a közös tulajdon sajátos formája, amelyben a műszakilag elkülönített, önálló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, az épület többi része és a földrészlet közös tulajdonban van. A hatályos Tht. 3.§ (1) bekezdése a társasházközösséget - az általa viselt közös név alatt - felruházza a közös ügyekben jogok szerzésére, kötelezettségek vállalására, illetőleg az önálló perlésére és perelhetőségre. A törvényhely szerint a perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. Ebből következően a társasház tulajdonosi közösségének (társasházközösségnek) a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése körében fennáll a jogképessége, így ezekben a perekben nem kell valamennyi tulajdonosnak perben állnia. Helyes jogértelmezéssel a perbeli lakás használati és közüzemi díjának érvényesítése a közös tulajdonnal kapcsolatos ügynek minősül, így az ezek tárgyában indított jelen perre a felperes jogképessége fennáll.

Adott esetben a bérleti szerződés megszűnt. A korábban fennállt jogviszony kétségtelenül visszterhes volt, figyelemmel a visszterhességnak a polgári jogban érvényesülő vélelmére is [Ptk. 201.§ (1) bekezdés]. Az Ltv. 20.§ (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére használati díjat köteles fizetni. A perbeli ügyben a lakbér és lakáshasználati díj összegében a felek nem tudtak megegyezni. Az elsőfokú bíróság a felek nyilatkozataira figyelemmel a korábbi lakbér és a használati díj összegét havi 4.000 forintban állapította meg. Rögzítette, hogy az Ltv. 20.§ (2) bekezdése szerint a használati díj nem emelhető.

Az Ltv. 6.§ (2) bekezdése értelmében a bért (jelen esetben az Ltv. 20.§ (1) bekezdése szerinti használati díjat is) a felek megegyezése hiányában a bíróság állapítja meg. Az elsőfokú bíróság a per adatai alapján méltányosan, havi 4.000 forintban állapította meg az alperes által a felperesi társasházközösségnek fizetendő díjat. Ennek megváltoztatására a felülvizsgálati kérelem nem adott alapot.

A felperes fellebbezésében az időközben esedékessé vált lakáshasználati díjakkal a keresetét a Pp. 247.§ (1) bekezdése szerint felemelte. Ezért 29 hónapra összesen 116.000 forint lakáshasználati díj illeti meg. A felperes további, az alperes helyett teljesített 202.616 forint közüzemi (fűtési) díjra tartott igényt a 2009. március 23. - 2010. május 15. közötti időszakra. Mivel a felperes keresete, illetve a felemelt követelése az ismertetett indokoknak megfelelően részben megalapozott, a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezte és az

elsőfokú bíróság ítéletét a felperes keresetfelemelése folytán részben megváltoztatta. A felperes javára fizetendő lakáshasználati díj tőkeösszegét 116.000 forintra, a közüzemi (fűtési) díj tőkeösszegét 501.748 forintra felemelte. Egyebekben - a perköltségre is kiterjedően - az első fokú ítéletet helybenhagyta.

A felperes a felülvizsgálat eredményeként kisebb részben lett pernyertes; az előterjesztett követeléséhez képest a fellebbezési eljárásban 37% arányban, a felülvizsgálati eljárásban 28% arányban [Pp. 81.§ (1) bekezdés]. Ezért a felülvizsgálati bíróság a felperest kötelezte 15.000 forint + ÁFA együttes másodfokú és felülvizsgálati részperköltség megfizetésére az alperes javára. A felperes előzetesen lerőtt a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási illetéket, ezért az alperes a fenti arányú pervesztességnek megfelelően köteles a felperesnek megtéríteni 14.600 forint lerótt fellebbezési eljárási illetéknek és 13.100 forint lerótt felülvizsgálati eljárási illetéknek megfelelő részperköltséget. Ezt meghaladó másodfokú és felülvizsgálati perköltségüket a felek maguk viselik.

Budapest, 2012. május 17.

dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Senyei György bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző