

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.638/2012/4.szám

A Kúria a Kelemen, Mészáros, Sándor & Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hetzmann Albert ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Dunai József ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt a Budakörnyéki Bíróság előtt 3.P.21.286/2010. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.23.182/2011/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 263.400 (kétszázhatvanháromezer-négyszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes 1987. június 22. napjától volt bérlője a felperes P., S. utca 32. szám alatti bérlakásának, amely kettő szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamra helyiségekből áll. A felperes jogelődje és az alperes között 1989. november 13-án létrejött lakásbérleti szerződés 6) pontja szerint a perbeli ingatlan szolgálati lakás, komfortos, 85 m² területű. A szerződő felek a lakás havi bérleti díját 1.020 forintban határozták meg.

Az alperes mint bérlő és a felperes mint bérbeadó 1994. június 29-

én július 1. napjával történő hatálybalépéssel lakásbérleti szerződést kötöttek a perbeli ingatlan bérletére. A szerződés 5) pontjában a szerződés időtartamát az alperes munkaviszonyának fennállásáig határozták meg, a 6) pont szerint a lakás szolgálati lakás, a 7) pont értelmében pedig komfortos, 85 m² alapterületű. A szerződés a lakás havi bérleti díját 80 forint/m²-rel számítva 6.800 forintban határozta meg. Az alperes a szerződés aláírását követően 1994. július 5. napján kelt levelében kifogásolta a lakbér ezen összegét és kérte a lakás kedvezőtlen adottságai miatt annak újbóli megállapítását. A felperes jegyzője 1994. október 7-én kelt levelében arról tájékoztatta, hogy a lakbér módosításban történő megegyezésig, ennek hiányában a bíróság jogerős határozataig a korábban közölt lakbért köteles megfizetni. Ezt követően az 1994. december 5-i levelében közölte az alperessel, hogy a képviselő-testület a lakbér csökkentés iránti kérelmet nem fogadta el, ezért az alperes a szerződésben megállapított lakbért köteles megfizetni. Tájékoztatta továbbá arról, hogy a lakbér bíróság által történő megállapítása iránt keresetet indíthat.

A felperes a képviselő-testület határozata alapján történt későbbi lakbéremelésekről az alperest folyamatosan tájékoztatta és arról is, hogy lakbérhátraléka áll fenn. Az alperes azonban az új lakbér közlését követően a lakbér összege ellen minden esetben kifogással élt, a felperes pedig bírósághoz nem fordult. Az eltelt évek alatt az alperes a lakbértartozását nem rendezte.

A felperes 2007. március 9-én kelt levelében közölte az alperessel, hogy az 1994. június 29-i szerződés alapján jelentős összegű lakbérhátraléka van és felszólította, hogy azt 8 napon belül rendezze, ellenkező esetben a szerződést felmondja. Az alperes a felhívásnak nem tett eleget, ezért a felperes a felek közötti szerződést 2007. április 30. napjára felmondta. Utalt arra is, hogy a felmondást a lakbérhátralékon kívül az is megalapozza, hogy az alperesnek van saját tulajdonú háza, amiben lakik, így a szolgálati lakásra nem jogosult.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a lakás kiürítésére és a felperesnek történő birtokba bocsátásra, továbbá 1994. júliusától a bérleti szerződés felmondásáig 1.664.420 forint bérleti díjhátralék, 2007. májusától az ítélet meghozataláig 1.932.295 forint használati díj, összesen 3.596.715 forint megfizetésére, továbbá az ítélet kihirdetésétől a birtokba bocsátásig a helyi önkormányzati rendelet szerinti használati díj megfizetésére. Keresetét az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23-25. §-ára, valamint a felperes 7/1994. (V.30) Önkormányzati rendeletében, valamint a 4/2008. (II.28) Önkormányzati rendeletében foglaltakra alapította.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy a felperes által közölt valamennyi bérleti díjemelés esetében 8 napon belül kifogást terjesztett elő, a felperes pedig nem kérte a bíróságtól a lakbér megállapítást, így a korábbi összegű lakbért köteles megfizetni, aminek eleget tett. A felperesnek így a felmondásra nem volt oka. Az alperes előadta továbbá, hogy a lakbér összegét azért nem fogadta el, mert a lakás nem volt komfortos. A felperes komfortos lakás alapján határozta meg a havi bérleti díj összegét, ezért a 1994. június 29-i szerződésben megállapított bérleti díj vonatkozásában a szerződés részleges semmissége állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a perbeli bérlakást 15 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa a felperes birtokába, továbbá kötelezte, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 1.967.645 forintot, valamint 2011. március 18-tól a birtokbaadásig fizessen a felperesnek havi 34.000 forint használati díjat minden hónap 10. napjáig. A bíróság a felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felek az 1994-ben megkötött szerződésben a lakbér mértékében kifejezetten megállapodtak. Az Ltv. 1. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 240. § (1) és (3) bekezdése szerint a szerződést közös megegyezéssel vagy egyezséggel módosíthatják, ennek hiányában a Ptk. 241. §-a alapján kérhetik a szerződés bíróság által történő módosítását. Miután ez nem történt meg, a felek jogviszonyában a szerződésben kikötött lakbér az irányadó. Ugyanakkor a bíróság arra az álláspontra jutott, hogy az 1994. évi szerződéskötést követően a lakbéremelések közlésétől számított 8 napon belül az alperes az Ltv. 6. § (2) bekezdése alapján kifogást terjesztett elő és miután a felperes nem kérte a lakbér bíróság által történő megállapítását, a korábbi 6.800 forint összegű lakbért kellett volna az alperesnek változatlanul teljesítenie. Az alperes ennek sem tett eleget, így a felperes felmondása az Ltv. 23. § (1) bekezdésének c) pontja és 24. § (1) bekezdésének a) pontja alapján megalapozott volt. A felek közötti jogviszony így 2007. április 30. napján megszűnt. Az alperes azonban nem bocsátotta a felperes birtokába a perbeli lakást, így az Ltv. 91/A.§-ának 13) pontja szerint jogcím nélküli használónak minősül, aki használati díjat köteles fizetni, illetve a használat jogcíme hiányában köteles a lakást ingóságaitól kiürítve a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján a felperes birtokába bocsátani. A használati díj vonatkozásában az önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók. A 7/1994. (V.30.) számú Önkormányzati rendelet 12. §-a úgy rendelkezett, hogy a jogcím nélküli használat kezdetétől hat hónapig a lakbérrel azonos összegű használati díjat kell fizetni, ezt követően a 12. hónap végéig a lakbér kétszeresének megfelelő a használati díj, a 18. hónap végéig a lakbér háromszorosának megfelelő összegű, majd ezt követően a lakbér ötszörösének megfelelő összegű használati díjat köteles a felperesnek az alperes megfizetni.

Az elsőfokú bíróság beszámította az alperes által teljesített összegeket. Azt állapította meg, hogy a lakbér vonatkozásában az alperes 229.840 forintot teljesített, így 817.360 forint lakbérhátraléka keletkezett. A használati díjtartozásból 65.160 forintot fizetett meg, így az alperes felé fennálló használati díjtartozása 1.150.285 forint, így összesen 1.967.645 forintot köteles a felperesnek megfizetni az ítéletben megállapított módon.

A bíróság az alperesnek a komfortfokozattal kapcsolatos érvénytelenségi kifogását bizonyítottság hiányában nem találta megalapozottnak.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalási összeget 1.934.085 forintra leszállította. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú bíróság a peradatok alapján a tényállást akként módosította, hogy az alperes 1994. július 1. napja és 2009. december 31. napja között 301.410 forintot, majd 2010. és 2011. évben az elsőfokú ítélet meghozataláig 27.150 forintot teljesített, tehát összesen 328.560 forintot fizetett meg a felperesnek. Ezen túlmenően megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felek az 1994. június 29-i bérleti szerződésben a lakbér összegében megállapodtak. A szerződés 1994. július 1. napjától kezdődően határozta meg a lakbérfizetési kötelezettség mértékét. A felek a szerződésben rendelkeztek a lakbér összegéről, így az alperest nem illette meg a lakbérközlés esetén rendelkezésére álló kifogásolási jog. A komfortfokozat kérdésében előterjesztett érvénytelenségi kifogás tárgyában a másodfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság megfelelő tájékoztatást nyújtott az alperesnek a bizonyítási kötelezettségéről, aki annak nem tett eleget, így az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az érvénytelenségi kifogást.

A másodfokú bíróság jogi álláspontja szerint tehát a felmondás jogszerű volt, a felek között a bérleti jogviszony megszűnt. Ennek alapján az alperest 1994. július 1. napjától 2007. április 30. napjáig terjedő időszakra lakbér, majd 2007. május 1. napjától 2011. március 17. napjáig használati díj fizetési kötelezettség terhelte. Ennek összegét az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg 2.262.645 forintban. Ugyanakkor az alperes által beszámítható teljesítés összegét a másodfokú bíróság módosította. Ennek alapján az alperes hátralékának összegét 1.934.085 forintban határozta meg a felperes által becsatolt kimutatás alapján.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben az eljáró bíróságok ítéleteinek hatályon kívül

helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Megismételte a fellebbezési eljárásban már előadottakat miszerint a bíróságok nem derítették fel az ügyet teljes terjedelemben, a tényekből levont következtetések pedig jogszabályellenesek. Az alperes a felülvizsgálati kérelemben vitatta a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy a lakbér összegében a felek között megállapodás jött létre. Utalt arra, hogy már a szerződés aláírásakor kifogásolta a lakbér összegét, az ellen szóban tiltakozott, majd írásban is kifogást terjesztett elő. Álláspontja szerint a szerződésre nem volt szükség, mivel 1987. óta lakott a lakásban bérleti jogviszony alapján. A lakbérközlést követően pedig miután az alperes azt nem fogadta el, a felperesnek kellett volna bírósághoz fordulnia. A lakás komfortfokozatával kapcsolatban vitatta, hogy a bizonyítási kötelezettségét elmulasztotta volna. Az alperes szerint a bíróság nem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének, nem magyarázta el a jogi képviselő nélkül eljáró alperesnek, hogy mit takarnak a viszontkereset vagy a beszámítási kifogás fogalmak. Erre tekintettel vitatta az érvénytelenségi kifogás elutasítására vonatkozó ítéleti rendelkezést.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében mind az általa fizetendő bérleti díj összegét, mind pedig a felmondás jogszerűségét vitatta. Álláspontja szerint 1994. június 29-én nem volt szükség új szerződés megkötésére, hiszen a bérleti jogviszonya már korábbi időszaktól kezdve fennállott. Ezzel szemben a perbeli időszakban irányadó jogszabályi rendelkezések alapján megállapítható, hogy korábban a lakásjogot rendeleti szintű szabályozás tartalmazta, ezen alapultak a megkötött bérleti szerződések, az 1993 évi LXXVIII. törvény hatálybalépésével a bérleti szerződés jogi alapjaiban bekövetkezett változások miatt új szerződések megkötésére került sor. Az Ltv-t hatályba léptető átmeneti rendelkezések június 30. napjáig adtak időt az önkormányzatoknak a saját rendeleteik megalkotására, ami a bérleti szerződéskötés előfeltétele volt. A jelen ügyben ezért kerülhetett sor 1994. június 29-én a felek között a bérleti szerződés megkötésére. Az alperes tehát a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozik arra, hogy az 1994. június 29-i szerződés tulajdonképpen lakbérközlésnek minősül, amellyel szemben az Ltv. 6. § (2) bekezdése alapján határidőben kifogást emelt. Az eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg, hogy felek között szerződéses megállapodás jött létre, a szerződést az alperes is aláírta. Nem vitatott, hogy az alperes kifogásolta a bérleti díj összegét és a felperes jegyzőjének 1994. októberi levelében foglaltakra tekintettel a felek között függő jogi helyzet alakult ki. Ebben az

időszakban átmenetileg az alperes valóban jogosult volt a korábban megállapított lakbér megfizetésére. Ugyanakkor 1994. december 5-én a jegyző tájékoztatta az alperest a képviselő-testület döntéséről, miszerint a lakbércsökkentés iránti kérelmét nem fogadták el, és figyelmeztette arra is, hogy ha ezzel nem ért egyet úgy a lakbér bíróság által történő megállapítása iránt keresetet indíthat. Ezzel a levéllel a felek között fennálló függő jogi helyzet megszűnt. Az alperesnek ezt követően a függő időszakra visszamenőlegesen is a szerződésben rögzített 6.800 forint lakbért kellett volna megfizetnie, kivéve abban az esetben, ha a lakbér megállapítása iránt bírósághoz fordul és ott a pert megnyeri. Az alperes azonban jogi lépéseket nem tett az ügyben.

Miután az alperes a 6.800 forint összegű havi lakbért nem fizette meg a felperesnek, így a felperes alappal élt a felmondás eszközével és az Ltv. 91/A. §-ának 13. pontja értelmében az alperes a jogszerű felmondás következtében jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, aki használati díjat köteles fizetni mindaddig, amíg a felperes részére az általa elfoglalt lakást birtokba nem bocsátja. Megjegyzi a Kúria, hogy az alperes jelentős lakbérmegtakarítást ért el azzal, hogy más önkormányzati lakások bérlőivel szemben a perbíróság az átlagos lakbér töredékét, havi 6.800 forintot számolt fel a terhére a felmondásig terjedő időszakra miután a felperes elmulasztotta, hogy a lakbér közlését követően az alperes kifogására tekintettel bírósághoz forduljon az emelt összegű lakbér megállapítása érdekében.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében vitatta azt is, hogy a lakás komfortfokozatával kapcsolatos bizonyítási kötelezettségéről a bíróság megfelelően tájékoztatta volna, illetve hivatkozott arra, hogy a viszontkereset vagy a beszámítási kifogás fogalmakat sem magyarázta meg a bíróság, holott jogi képviselő nélkül járt el. A periratokból ezzel szemben megállapítható, hogy az eljáró bíróságok többször is tájékoztatták az alperes hozzátartozói képviselőjét eljárási jogairól Pl. az 5. sorszámú jegyzőkönyvben vagy a 7. sorszámú jegyzőkönyvben is szerepelt ilyen tájékoztatás. Az alperes hozzátartozói képviselője azonban kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy viszontkeresetet, illetve beszámítási kifogást nem kíván előterjeszteni. A lakás komfortfokozatával kapcsolatban a 21286/2010/4 sz. iratban tájékoztatta az alperest a bíróság a bizonyítási kötelezettségéről. Az alperes állításával szemben egyébként már az 1989. november 13-án létrejött lakásbérleti szerződés is komfortosnak minősítette a perbeli szolgálati lakást. Emiatt az alperes évekig nem emelt kifogást, csak az 1994-ben kialakult lakbervita során hivatkozott a lakás rossz adottságaira. Ezzel kapcsolatban azonban bizonyítási indítványt a tájékoztatás ellenére nem terjesztett elő.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért

azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmaz.

Az alperes illetékfeljegyzési joggal rendelkezett, pervesztességére tekintettel azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni külön felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2013. január 22.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Oroszné dr. Kerekes Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő