

A Kúria a Dr. Mester Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mester Csaba ügyvéd) által képviselt felperesnek, dr. Fügedi Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen, lakás kiürítése iránt a Mezőkövesdi Járásbíróság előtt P.20.221/2012. számon megindított és a Miskolci Törvényszék 2013. április 2. napján meghozott 2.Pf.20.263/2013/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperes 2013. június 25. napján 12. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 13.160 (tizenháromezer-százhatvan) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2012. július 6. napján előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a ... szám alatt található lakás kiürítésére, és részére egészségügyi meszelt állapotban történő átadására. Előadta, hogy a tulajdonát képező ingatlanra 2011. február 28. napján kötött az alperessel bérleti szerződést, melyet 2011. november 4. napján három hónapos határidővel felmondott a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 24. § (1) bekezdés c) pontjára alapozva, minthogy az alperes a felperessel szemben botrányos, túrhetetlen magatartást valósított meg. Ennek keretében a felperessel, annak képviselőivel szemben folyamatosan zaklató, lejárató célzatú magatartást tanúsított, megalapozatlan büntető feljelentéseket tett, széles nyilvánosság előtt a felperes hírnevét sértő, a felperes törvénytelen működését állító kijelentéseket tett. Ezek önmagukban olyan súlyosnak minősülnek, hogy a felperestől nem várható el a szerződés fenntartása. Az alperes a felmondásban

közölt, a lakás kiürítésére vonatkozó felszólításnak nem tett eleget, az ingatlant azóta is jogalap nélkül használja. Utóbb akként nyilatkozott, hogy felmondása rendkívüli felmondásnak minősül. Mivel az alperes magatartásával nem hagyott fel, 2012. október 18. napján ismét felszólította, hogy azt haladéktalanul szüntesse be, és a jövőben tartózkodjon az ilyen jellegű magatartástól, majd mivel ennek nem tett eleget, 2012. október 25. napján a szerződést újfent felmondta, és felszólította az alperest 2012. november 30. napjával a lakás kiürítésére. Ha a bíróság a keresetének az első felmondás alapján nem adna helyt, úgy a második alapján kérte annak teljesítését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A keresetben hivatkozott jogszabályi rendelkezés szerint csak akkor lehet felmondani, ha a bérelő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak. Az alperes a bérbeadóval szemben az együttélés szabályait nem szegte meg. Az első felmondást illetően kifejtette, hogy azt a felperes állításával szemben nem előzte meg előzetes felszólítás, amit igazol, hogy a felperes nem tudta csatolni az erre vonatkozó iratokat. Az első felmondás egyébként nem a hónap utolsó napjára szólt, így ez okból is jogellenes. Rendes felmondás esetén az Ltv. 26. §-a értelmében cserelakás biztosítására vonatkozó kötelezettség áll fenn, az első felmondást a felperes eredetileg rendes felmondásnak minősítette, ami a cserelakás felajánlása hiányában jogellenes. A felperes felmondása mint rendkívüli felmondás is jogellenes. A felperes a felmondásban megjelölt okokat nem is bizonyította. A második felmondás jogilag értelmezhetetlen, mert az ugyanazon okok felsorolásán alapul, mint az első felmondás. Az ebben megjelölt kiürítési határidő a keresetlevél előterjesztéséig nem telt le, ezért a követelés idő előtti. A felmondást megelőző felszólítás a polgármester személyével, a felperes jogi képviselőjével szemben tanúsított magatartást jelölte meg, azonban a bérleti jogviszonynak a polgármester nem alanya. A felperesre, a képviselő-testület tagjaira vonatkozó, a felperes működésével és képviselőinek mint közéleti szereplőknek e minőségben végzett tevékenységével kapcsolatos nyilatkozatai a szabad véleménynyilvánítás körébe tartoznak, és védelmet élveznek. Jogszabály nem tiltja, hogy feljelentést tehessen, ha egy cselekmény álláspontja szerint a Btk. Különös Részeinek valamely törvényi tényállását kimeríti. Az együttélési követelményeket a jogszabály nem határozza meg, de egy jogi személlyel történő együttélés fogalmilag kizárt, az együttélés követelményeit sértő magatartás olyan lehet, amely indokolatlanul zavarja a tulajdonost vagy a szomszédokat. Ilyenre a felperes nem hivatkozott.

A Mezőkövesdi Járásbíróság 2013. január 14. napján meghozott P.20.221/2012/8. számú ítéletével a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 22.225 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a keresetlevélben a felmondást a felperes még rendes felmondásként jelölte meg, így azonban az jogellenes volt, mert az Ltv. 26. § (1) bekezdésében írt feltételnek nem felelt meg, nem ajánlott fel a határozatlan idejű bérleti szerződés felmondásával egyidejűleg ugyanazon a településen cserelakást bérleti jogviszony létesítésére. A felmondás ilyen felajánlást nem tartalmazott. De a felmondásban hivatkozott Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontja rendkívüli felmondási okot tartalmaz, amellyel összefüggésben a jogszerű gyakorláshoz a jogszabály további rendelkezéseket ír elő. A felperes előadása szerint az alperes általa kifogásolt magatartása az volt, hogy 2011. október 27. napján a polgármesternek küldött levélben azt közölte: tudomása szerint nemcsak egy, hanem legalább három bűncselekményt követtek el a felperesnél, az egész testület közreműködött közpénzek elsikkasztásában, míg a 2011. október 28-i e-mailben arról tájékoztatta a polgármestert és helyi rendőrkapitányt, hogy meglátása szerint a címzettek megsértették a vonatkozó adatkezelési szabályokat, és ezzel bűncselekményt követtek el. Az Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontja keretében a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartás tanúsítása ad okot a szerződés felmondására, és ezen olyan magatartást kell érteni, ami közvetlenül a bérlettel kapcsolatos együttélési követelmények megsértését jelenti, a lakásban élés, a szomszédokkal való kapcsolat, esetleg a bérbeadóval a bérlettel, a bérelt lakással összefüggő magatartás lehet. Az ilyen magatartásnak kell a követelményekkel ellentétesnek, botrányosnak, tűrhetetlennek lennie. Ebbe a körbe nem tartozik, ha az alperes (a bérlő) bizonyos személyeket illetően bűncselekmények elkövetését állítja, ezek miatt feljelentést tesz, mert magával a bérleti szerződéssel nem állnak kapcsolatban. Önmagában az, hogy valaki feljelentést tesz, különböző hatóságokhoz bejelentést intéz, nem jelent az együttélési követelményekkel ellentétes magatartást, esetleg csak akkor, ha ezekről egyértelműen bebizonyosodik, hogy alaptalanok voltak, és mindez rendszeresen, többször megismétlődik. Mivel e magatartásnak nincs köze a bérleti szerződéshez, nem ad alapot a felmondásra. Az elsőfokú bíróság tehát a felmondást nem találta jogszerűnek. Rámutatott: a felmondást megalapozó magatartás megszüntetésére, az ismétléstől való tartózkodásra a bérlőt az Ltv. 25. § (3) bekezdése értelmében előzetesen írásban kell figyelmeztetni, a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. Ez a felperes részéről - igazolhatóan - nem történt meg. Az elsőfokú bíróság alaptalannak minősítette azt a felperesi előadást, hogy a felmondást azért nem kellett előzetes felszólításnak megelőznie, mert a kifogásolt magatartás súlya miatt nem volt elvárható tőle a szerződés fenntartása. Mivel maga a felmondási ok nem volt

elfogadható, nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak, így azt eleve nem is lehetett olyan súlyosnak ítélni, ami mellőzhetővé tenné a felszólítást. A jogellenes felmondásra tekintettel az alperest nem terheli kötelezettség a lakás kiürítésére, és a felperes rendelkezésére bocsátására, és ezért utasította el az elsőfokú bíróság a keresetet.

A per során a felperes által 2012. október 25. napján közölt újabb felmondást illetően rámutatott, hogy nincs lehetőség egy már megindított felmondáson alapuló lakás kiürítése iránti peres eljárásban arra, hogy a felperes utólag pótolta jogszabályi feltételekre alapítottan ismételten felmondja a szerződést, és ennek alapján kérje a lakás kiürítését ugyanazon perben, holott a felmondási idő még le sem telt, de a második felmondás hivatkozásai az alperes sérelmezett magatartásaira ugyanolyan jellegűek voltak, mint a korábbiak, vagyis felmondási okként nem voltak elfogadhatók. A perköltség tárgyában a rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával indokolta.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a keresetének történő helyt adást kért, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A Miskolci Törvényszék 2013. április 2. napján meghozott 2.Pf.20.263/2013/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 13.160 forint másodfokú perköltséget. Tájékoztatotta a felperest, hogy a keresetlevelére lerótt 21.000 forint, valamint a fellebbezésére lerótt 27.000 forint illeték visszaigénylése iránt kérelemmel fordulhat az adóhatóság megyei Igazgatóságához.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását kiegészítette azzal, hogy a felperes képviseletében eljáró polgármester 2012. október 18. napján kelt és 2012. október 19. napján átvett irattal felszólította az alperest, hogy kifogásolható és a bérbeadóra sérelmes magatartását hagyja abba, mert annak jogkövetkezményeként a lakásbérleti szerződés felmondásának lehet helye, majd a felperes 2012. október 25. napján 2012. november 30. napjára a szerződést felmondta, és az alperest felszólította a lakás kiürített állapotban történő visszaadására. A 2012. október 27. napján átvett felmondásban foglaltaknak az alperes nem tett eleget.

A tényállás kiegészítését követően rögzítette, hogy az elsőfokú eljárásban nem történt olyan eljárási hiba vagy hiányosság, ami az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná.

A 2011. november 4-i felmondást tartalmilag hiányosnak minősítette,

mert nem jelölte meg a felmondás konkrét okát. A felperes csak általánosságban hivatkozott arra, hogy az alperes botrányos és túrhetetlen magatartást tanúsított. A felmondást felszólítás sem előzte meg. Az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte és alkalmazta az Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontját. A bérbeadó akkor élhet jogszerűen a felmondás jogával, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személy botrányos, túrhetetlen magatartása a lakásbérleti szerződéssel szoros összefüggésben állóan nyilvánul meg, és a lakás használatához kapcsolódik. Az ettől függetlenül tanúsított sérelmes, túrhetetlen, zaklató magatartás nem szolgálhat a felmondás alapjául. Ilyen esetben a sérelmet elszenvedő más eljárás keretében kaphat jogvédelmet. A 2011. november 4-i felmondás esetében a felperes az Ltv. 25. § (3)-(5) bekezdésében írt eljárási szabályokat nem tartotta be, azt nem előzte meg felszólítás, a felmondás csak a hónap utolsó napjára szólhatott volna. A másodfokú bíróság nem osztotta azt az álláspontot, hogy a 2012. október 25-i felmondás tárgyában vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmet nem lehet elbírálni, mert a felmondási idő még nem telt el. Ezt az álláspontot a Pp. 122. § (2) bekezdésével ellentétesnek minősítette. Azonban ez a felmondás tartalmilag éppúgy hiányos volt, mint az előző. A sérelmezett alperesi magatartások és megnyilvánulások nem álltak összefüggésben a bérleti szerződéssel, nem a lakhatással, a lakás használatával vagy az együttélés elvárható szabályaival összefüggésben tanúsította azokat, tehát a felmondás alapjául jogszerűen nem szolgálhattak. Ezért a keresetnek a 2012. október 25-i felmondásra alapított elutasítását is helyesnek minősítette.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1)-(2) bekezdése alapján határozott. A felperes által - illetékmentessége ellenére - lerótt eljárási illeték visszaigénylésének lehetőségéről az illetekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 4. § (1) bekezdése, 5. § (1) bekezdés b) pontja, 80. § (1) bekezdés i) pontja szerint adott tájékoztatást.

A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, új határozat hozatalát, keresetének történő teljes körű helyt adást kért, másodlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az eljárt bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontját, mert a kifejtett jogszabály-értelmezés indokolatlanul leszűkítő jellegű, nem felel meg a jogalkotó valódi céljának, hiszen az emberi együttélés nemcsak egy lakásban, egy adott ingatlanon valósul meg, hanem tágabb környezet tekintetében, egy adott lakókörnyezet vagy település lakói között is. Az ítélet érvelése abszurd, a jogalkotó valódi szándékával ellentétes eredményre vezetne, mivel a jogalkotó

valamennyi, a tágabb lakókörnyezetben együtt élő polgár, lakos sérelmére elkövetett együttélési szabály megszegése esetén teszi lehetővé a felmondást. A leszűkítő értelmezés egészen életidegen, a bérlőkre nézve akár elviselhetetlen helyzetet eredményezne, semmiképpen sem egyeztethető össze a jogszabály társadalmi rendeltetésével, ami a személyek, az állampolgárok együttélése tekintetében mindig a békés és jóhiszemű kapcsolatokat írja elő. Az alperes által tanúsított magatartások (a felperes, annak polgármestere, képviselői számos alkalommal történő megalapozatlan feljelentése, velük szemben sértő, gyalázkodó hangnem alkalmazása, a felperes törvénytelen működését hangsúlyozó kijelentések megtétele) már önmagukban olyan túrhetetlen magatartásnak minősülnek, melyekre tekintettel a felperestől nem várható el a szerződés fenntartása. Az alperes magatartását mind a büntetőjog (hamis vád), mind a polgári jog (jóhírnévhez való jog) jogellenesnek, azaz túrhetetlennek minősíti. Téves az az elsőfokú bírói álláspont, hogy az alperes nem a bérbeadót vádolta bűncselekmények elkövetésével, hanem a képviselőket és a polgármestert. A képviselő-testület tagjainak, a polgármesternek bűncselekménnyel történő megvádolása mindenképpen a bérbeadó önkormányzat jóhírnevének megsértését jelenti, hiszen az önkormányzatot az őt képviselő természetes személyek cselekedetei alapján ítélik meg. Az alperes számos alkalommal állította, hogy az alperes törvénytelenül működik, és ez egyértelműen és megkérdőjelezhetetlenül a bérbeadó jóhírnevét sérti. Ugyancsak figyelmen kívül maradt, hogy az Alaptörvény, a büntetőeljárásról szóló törvény mindenki számára biztosítja az ártatlanság vélelmét, és az alperes feljelentései nyomán nem hogy büntetőítélet nem született, de soha senkit még csak meg sem gyanúsítottak bűncselekmény elkövetésével. A felperes szerint a felmondás a jogszabályoknak megfelelő indokokkal történt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A bérlet más dolgának a használatára irányuló jogviszony. A lakás bérletének részletes szabályait az Ltv. határozza meg. A lakásbérleti jogviszony felmondásának oka csakis a lakás használatával kapcsolatos magatartás lehet. Az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezései kogensek, csak az anyagi és alaki előírásoknak megfelelő felmondáshoz fűződik joghatás. A felperes 2011. november 4-i felmondása alaki hibás volt, mert nem előzte meg az Ltv. 25. § (3) bekezdésében szabályozott felszólítás. E felmondás esetében a jogerős ítélet megalapozatlansága nem állapítható meg. A 2012. október 25-i felszólítás, majd felmondás tekintetében a bíróságok helyes álláspontja szerint a bérbeadó az Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontja szerinti felmondási okkal akkor élhet, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személy botrányos és túrhetetlen magatartása a lakásbérleti szerződéssel szoros összefüggésben nyilvánult meg. A felszólításban és a felmondásban megjelölt okok nem ilyenek voltak, hanem a jogviszonyon kívüliek. A

felperes kiterjesztő értelmezése nem alapos, a törvény hatályán túlterjeszkedik, és minden a bérleti jogviszony körét meghaladó, bérbeadó számára nem tetsző magatartást felmondással szankcionálna. A felperes által megjelölt bizonyítékok és okok értékelése az első- és másodfokú eljárásban megtörtént, a felperes a felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok értékelése alapján megállapított tényállást vitatja. Az eljárt bíróságok mindkét felmondással kapcsolatban jogszabálysértés nélkül vontak le jogi következtetést.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A perben támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A 2011. november 4. napjával keltezett felmondást illetően a Kúria egyetértett azzal a jogi érveléssel, hogy nem felelt meg az Ltv. 25. § (3) bekezdésében foglalt követelménynek, mert a felperes felhívás ellenére nem tudta bizonyítani, hogy az alperest - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólította volna. Ez az alaki hiba a felmondást eleve jogszerűtlenné tette. Feltehetően ez a felismerés vezette a felperest, amikor 2012. október 18. napján - már jelen per folyamatban léte alatt - ismét felszólította az alperest, hogy haladéktalanul szüntesse be az együttélés követelményeivel ellentétes, a felperes, annak polgármestere és jogi képviselője ellen irányuló magatartását, mert ellenkező esetben a bérleti szerződést felmondja, majd követte ezt a felszólítást a 2012. október 25-i felmondás az Ltv. 24. § (1) bekezdés c) pontjára alapozva. (A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak.) A Kúria elsődleges körülményként arra utal, hogy az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartásnak a bérleti jogviszonnal összefüggőnek, azzal kapcsolatban állónak, abból következőnek kell lennie. A jogalkotó e magatartások körét nem kívánta a bérleti jogviszonyon kívüli, a bérlő és a bérbeadó között fennálló egyéb jogviszonyban megnyilvánuló magatartásra is kiterjeszteni. A felperes a felmondásában, de a perben sem jelölt meg egyetlen olyan körülményt, amely arra utalna, hogy az alperes konkrétan a bérleti jog gyakorlása során valamely jogellenes, botrányos, tűrhetetlen, az együttélés követelményeit sértő magatartást tanúsított volna akár a közvetlen, akár a tágabb értelemben vett lakókörnyezetében. A lakókörnyezet alatt a lakásbérleti jogviszony esetén pedig nem egy település lakosságát, annak egyes konkrétan is meghatározható tagjait kell érteni, hanem az emberek adott csoportját, akiket egy adott ingatlanban élés során tanúsított magatartás közvetlenül érint, akik számára a kifogásolt magatartás elviselhetetlen körülményeket teremt.

Az első- és másodfokú eljárásban nem kapott hangsúlyt az a körülmény, hogy a felperes és az alperes között egyéb jogviszony is fennállt, és valószínűleg az ebből származó kölcsönös sérelmek vezettek a bérleti szerződés felmondásához. A peres felek közötti elmérgesedett - de a lakásbérleti jogviszonytól független - helyzetben tanúsított magatartás miatt a polgári jog által biztosított egyéb védelmi eszközök igénybevétele az adekvát mód a

vélt vagy valós jogsérelem orvoslására (ld. személyhez fűződő jog megsértése miatti igény érvényesítése), ugyanígy - ha ennek feltételei fennállnak - más jogterület (büntetőjog) is erre ad lehetőséget. Ezek igénybevétele meghatározott jogkövetkezmények alkalmazását teszik lehetővé, ezért a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét sérti, ha jogvitában álló felek közül az egyik sérelme orvoslására olyan „szankciót” alkalmaz, ami őt egy másik jogviszony alapján illetné meg.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból tehát nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére. A felperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli (Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont, 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §).

Budapest, 2013. november 6.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró, dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

AM

írnok