

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.20.120/2014/6.szám

A Kúria jogtanácsos által képviselt felperesnek, Dr. Szatmári Norbert ügyvéd által képviselt alperes ellen, lakás kiürítése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 16. P. 52.561/2012. számon megindított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 19. napján meghozott 47. Pf. 631.466/2013/3. számú jogerős ítéletével szemben, az alperes 2013. december 27. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 7000 (Hétezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 70.000 (Hetvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A lakóház tulajdonosa a Magyar Állam; kezelője 2011. szeptember 20.-a óta az alperes. Ezt megelőzően a kezelő a Főigazgatóság volt. A házban lévő IV. emelet 20. szám alatti 35 m² alapterületű lakásra a korábbi kezelő 2006. június 8.-án „Használati szerződés”-nek címzett szerződést kötött. A lakás használdóját a Közalapítvány jelölhette ki. A szerződés szerint „a használatba vevő” a lakásba egyedül költözik be; a „használati szerződés” határozatlan időre szól. 2009. májusában kérelmezte az alapítvány kuratóriumánál, hogy élettársa az alperes a lakásba beköltözhessen. A kérelmét ezt követően többször megismételte. Utoljára 2011. június 28.-án az alperes terjesztett elő ilyen kérelmet. Az alapítvány kuratóriuma a kérelmeket mindannyiszor elutasította. A kuratórium 2011. december 7.-én hozott 196. számú határozatában hozzájárult ahhoz, hogy az alperes 2012. március 31.-éig a lakásban maradhasson. Az alperes a határidő lejártát követően sem költözött ki a lakásból.

A felperes keresetében a lakás „visszaadására” kérte kötelezni az alperest. A keresetét a lakások és a helyiségek bérletéről szóló

1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23. § (1) bekezdés d) pontjára és a Ptk. 193. § (1) bekezdésére alapította.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy „a lakást 15 napon belül ürítse ki és bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére”. Ítéletét a következőkkel indokolta:

„A felek között nem jött létre bérleti jogviszony, mivel a felek nem bérleti szerződést kötöttek, hanem „csak használati szerződést”. Ez a használati szerződés a lakáshasználó halálával, 2011. december 5.-én megszűnt. Mivel a felperes és a néhai lakáshasználó között nem jött létre bérleti jogviszony, ezért fel sem merülhet a bérleti jogviszony folytatásának lehetősége, mivel az Ltv. rendelkezései szerint erre a bérlő halála esetén van lehetőség, de akkor is csak önkormányzati lakás esetén”. Sőt még önkormányzati lakás esetén sem lenne jogosult az alperes a bérleti jogviszony folytatására, mert az Ltv. 21. § (2) bekezdése szerint az élettárs nem tartozik abba a személyi körbe, akit a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat. A felperes érvényes jogcím nélkül lakik a perbeli lakásban, ezért a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján a lakás a felperes birtokába adására köteles.

Az alperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta; a teljesítési határidőt azonban 15 napról 30 napra felemelte. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 3. § (3) bekezdésén alapuló tájékoztatási kötelezettségét. Az alperes arra hivatkozva kérte a kereset elutasítását, hogy néhai élettársa volt; egyéb tényelődást nem tett. Az élettársi kapcsolat sem jogosította volna az alperest a bérleti jogviszony folytatására, ezért arra nézve, hogy az élettársi kapcsolat fennállt-e a néhaival, céltalan lett volna bizonyítást lefolytatni. Helyes az elsőfokú bíróság álláspontja miszerint a perben kizárólag jogkérdésben kellett döntenit, amihez a rendelkezésre álló adatok elegendőek voltak. Alaptalanul sérelmezte az alperes a fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen azzal, hogy őt a lakás kiürítésére is kötelezte, holott a felperes keresete csak a lakás visszaadására irányult. A lakás visszaadására irányuló kérelem ugyanis kiterjedt a kiürítésre is; ez értelemszerűen következik az Ltv. 17. § (1) bekezdéséből. Hivatkozott a fellebbezésében az alperes arra is, hogy a szerződés 5. pontja szerint a kuratórium által megállapított feltételek is vonatkoznak a jogviszonyra, az elsőfokú bíróság azonban ezeket a feltételeket figyelmen kívül hagyta. Azt azonban nem állította, hogy „a kuratóriumi feltételek” alapján a lakáshasználatra jogosult lenne. A szerződés 6. pontja, amelynek az elsőfokú bíróság által történt figyelmen kívül hagyását az alperes ugyancsak kifogásolta, „pedig nyilvánvalóan nem a kijelölt használón kívüli más személy lakáshasználatára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz”. Az elsőfokú

bíróság helyesen döntött, amikor azt állapította meg, hogy az alperesnek a lakáshasználatára jogcíme nincs s ezért a lakás kiürítésére és elhagyására köteles.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek az érdemi döntésre vonatkozó jogi okfejtésével egyetértett, így a másodfokú bíróság is téves jogi indokokkal támasztotta alá a jogerős ítéletét. Néhai és a felperes között nem a Ptk. 165. § (1) bekezdésében szabályozott használati jogviszony, hanem lakásbérleti jogviszony áll fenn. A jogviszony határozatlan idejű volt. Néhai havonta pénzbeli ellenszolgáltatást fizetett a lakáshasználatáért. A Ptk. 165. § (2) bekezdése értelmében a használatra is vonatkozó Ptk. 157. § (4) bekezdése szerint a haszonélvezet, tehát a használat is, határozott ideig legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn. A haszonélvező és a használó a dolog használatáért időszakonként visszatérő pénzbeli ellenszolgáltatás megfizetésére sem köteles. Fenntartotta azt a jogi álláspontját is, hogy az eljáró bíróságok túlterjeszkedtek a kereseti kérelmen azzal, hogy nem csak a lakás visszaadására, hanem kiürítésére is kötelezték. További eljárási szabálysértést követek el az eljáró bíróságok azzal is, hogy nem vizsgálták a szerződés 5. és 6. pontjában hivatkozott feltételek tartalmát. Megsértették az indokolási kötelezettségüket is, mert ítéleteik indokolása nem tartalmazza, hogy a tényállást milyen bizonyítékok alapján állapították meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 270. §-ának (2)bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság azt tévesen állapította meg, hogy néhai és a felperes jogelődje között nem lakásbérleti szerződés, hanem lakáshasználati szerződés jött létre. A szerződés bár használati szerződésnek címezték a szerződésüket a felek akarata szerint kétségtelenül lakásbérleti szerződés megkötésére irányult. Az okiratba foglalt szerződésük tartalmazza is, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakásbérletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Az eljáró bíróságok is lényegében a lakásbérlet szabályainak alkalmazásával döntöttek el a jogvitát. Néhai a lakás használatára határozatlan ideig havonta fizetendő pénzbeli ellenszolgáltatás ellenében volt jogosult, így a szerződés tartalmánál fogva is bérleti szerződésnek és nem haszonkölcsön vagy használati jogot alapító szerződésnek minősül. Az eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy az élettárs a lakásbérleti

jogviszony folytatására nem jogosult s így annak bizonyítására sincs szükség, hogy néhai és az alperes élettársak voltak-e. Mivel a perben kizárólag jogkérdésben kellett dönteni s a döntéshez szükséges adatok a bíróság rendelkezésére álltak nem sértette meg az elsőfokú bíróság a bizonyítandó tényekre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét sem. A szerződés 5. és 6. pontjának a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége; a másodfokú bíróság az ezzel kapcsolatos álláspontját kellőképpen megindokolta. Ugyancsak kielégítő indokolást tartalmaz a jogerős ítélet indokolása arra nézve is, hogy az elsőfokú ítélet miért nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen azzal, hogy az alperest a lakás kiürítésére is kötelezte.

A Kúria mindezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati perköltségét. A 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Budapest, 2014. május 7.

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

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő