

Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.20.107/2014/3.

A Kúria dr. Varga Alexandra ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Nemessuri Péter ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen, ingatlan kiürítése iránt, a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 15.P.II.23.849/2011. számon megindított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 19. napján meghozott 42.Pf.633.614/2013/6. számú jogerős ítéletével szemben, az alperes 2013. december 20. napján 30. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 nap alatt 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a le nem rótt 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2011. szeptember 30. napján előterjesztett, majd módosított keresetében kérte az alperesek egyetemleges kötelezését a felperes tulajdonát képező lakás 15 napon belül történő kiürítésére, továbbá egyetemleges kötelezésüket 2012. december 31. napjáig lejárt 1.329.309 forint használati díj, ennek

középarányos időtől (2012. május 1. napjától) számított a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, 2013. január 1. napjától a lakás kiürítéséig terjedő időre, minden hónap 15. napjáig esedékesen 244.423 forint/hó használati díj megfizetésére - melyből 5.063 forint a víz- és szemétszállítási díj - azzal, hogy abból 239.360 Ft használati díj minden hetedik hónap első napjával a kétszeresére emelkedik. Előadta, hogy a lakást még a jogelődje adta bérbe az alperesek édesanyjának 1959. február 1. napján határozatlan időre. A bérlő 2008. december 29. napján elhunyt. Az alperesek kérték a bérleti jogviszony folytatását azzal, hogy 1957. óta lakják a bérleményt. A kérelem elbírálása során azonban megállapította, hogy az ingatlan az alperesek egymás között egyenlő arányú tulajdonát képezi, és életvitelszerűen ott is laktak már

édesanyjuk halálakor, illetve azt megelőzően. A felperes képviselőtestületének illetékes bizottsága úgy határozott, hogy az alperesek nem jogosultak a lakásbérleti jogviszony folytatására, mert az ehhez szükséges törvényi feltételek hiányoznak. A felperes a határozatról az alpereseket értesítette, felhívva őket arra, hogy a lakást 30 napon belül kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják vissza a részére. Bár a II. rendű alperes a felszólítást 2011. július 27. napján átvette, annak az alperesek nem tettek eleget, azóta jogcím nélkül laknak a lakásban. Keresetét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 12. § (1), 20. § (1) bekezdésére, 23. § (1) bekezdés d) pontjára, 32. § (2) bekezdésére, a Ptk. 98. §-ára alapította.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy ugyan tulajdonukat képezi az ingatlan, de a II. rendű alperes lakrésze félkész állapotban van, ő sosem lakott ott életvitelszerűen, míg az I. rendű alperes 2008-ban édesanyja ápolása és felügyelete miatt életvitelszerűen a per tárgyát képező bérlakásban lakott. Állították, hogy mindketten az 1950-es évektől életvitelszerűen és jogszerűen laknak a bérlakásban. Azzal, hogy 2009. márciusa óta a felperes elfogadja az alperesek által fizetett bért és egyéb költségeket, a bérleti szerződés ráutaló magatartással létrejött. Az Ltv. 32. § (2) bekezdése alapján jogosultak a bérleti jog folytatására.

Kifogásolták, hogy a 2009. márciusában benyújtott kérelmük alapján az eljárás a felperes mulasztása miatt elhúzódott, és ilyen körülmények között követel kétszeres bérleti díjat. A felperes magatartását méltánytalannak, rosszhiszeműnek minősítették, ami joggal való visszaélést valósít meg. A tárgydőszakra 548.910 forintot fizettek meg a felperesnek.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 2013. február 8. napján meghozott - 2013. március 4. napján 25. sorszámon kijavított - 15.P.II.23.849/2011/22. számú ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy a lakást 15 nap alatt kiürítve bocsássák a felperes birtokába. Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.329.309 forintot, ezen összeg után 2012. május 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatot, továbbá 2013. február 1. napjától a kiürítés napjáig - minden hónap 15. napjáig esedékesen - 239.360 forint/hó használati díjat és 5.063 forint/hó víz- és szemétszállítási díjat azzal, hogy a használati díj hat havonta minden hetedik hónap első napjával - első alkalommal 2013. április 10. napjával - az aktuális összeg kétszeresére emelkedik. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 79.800

forint illetéket, a felperesnek 15 nap alatt 66.465 forint+áfa perköltséget.

Az Ltv. 32. § (2) bekezdésében szabályozott bérleti jog folytatására való jogosultság tárgyában az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az alperesek a bérlő halálakor életvitelszerűen az ingatlanban laktak-e. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítási teher az elsőfokú bíróság szerint az alperesekre hárult. A felek személyes meghallgatása, az alperesek tulajdonát képező ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai, az I. rendű alperes házastársa tanúvallomása, a Magyar Államkincstártól származó nyilatkozat alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes családjával együtt életvitelszerűen a tulajdonát képező ingatlanban lakik. A II. rendű alperes az ugyanott lévő saját lakrészébe ugyan nem költözött be, de a használatbavételi engedélyt 1995-ben megkapta. A II. rendű alperes vonatkozásában a felperes által csatolt helyszíni jegyzőkönyvek, a szomszédos ingatlanok

tulajdonosai, az I. rendű alperes házastársának, továbbá a felperes eljáró alkalmazottjának tanúvallomása egymással ellentmondásban állt. A tanúk nem tudtak egyértelműen nyilatkozni arról, hogy a II. rendű alperes életvitelszerűen lakik-e a tulajdonát képező ingatlanban, erre tekintettel az elsőfokú bíróság a tanúk vallomását a II. rendű alperes vonatkozásában nem fogadta el. Az alperesek ugyan felváltva ápolták édesanyjukat a per tárgyát képező bérlakásban, ez azonban nem jelenti, hogy állandóan és életvitelszerűen ott laktak volna ezen időszak alatt. Kifejtette, hogy a II. rendű alperes részéről csupán egy választás volt, hogy a bérlakásban kíván lakni. Az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az alperesek olyan saját tulajdonú, nagy értékű, a mai modern igényeket kielégítő használatbavételi engedéllyel rendelkező családi házas ingatlant tulajdonolnak, amely alkalmas arra, hogy rendeltetésszerűen ott éljenek. A II. rendű alperes nem hivatkozhat arra, hogy az általa épített lakás félkész állapotú, minthogy 1995. óta rendelkezik használatbavételi engedéllyel. Az életvitelszerű ottlakás fogalma azt jelenti, hogy az a lakás az érintett személy otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használni tud. Az alperesek esetében ez a feltétel hiányzik. Nem elégséges az életvitelszerű ottlakás megállapításához, hogy valaki az érintett lakásba bejelentkezett, és az sem, hogy az ott élő hozzátartozóját ápolja. A jogalkotónak nem lehetett célja, hogy olyan személyek is jogosultak lehessenek a bérleti jog folytatására, akiknek nagy értékű, saját tulajdonú, használatbavételi engedéllyel rendelkező és beköltözhető ingatlanuk van. Elfogadta az elsőfokú bíróság a felperes álláspontját, hogy életszerűtlen az alperesek által előadott indok, miszerint egy rossz állapotú önkormányzati tulajdonú ingatlanban élnek életvitelszerűen, amikor ahhoz közel nagy alapterületű saját tulajdonú ingatlannal rendelkeznek. Az alperesek az őket terhelő

bizonyítási kötelezettség ellenére nem tudták minden kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a perbeli ingatlanban életvitelszerűen laktak, a lakást azonban mindketten birtokban tartják. Az alperesek édesanyjának halálával a bérleti szerződés megszűnt, az alperesek a bérleti jog folytatására nem jogosultak, mert annak törvényi feltételei hiányoznak. Mindketten a lakás jogcím nélküli használói. A Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján kötelesek a lakást kiüríteni, és a felperes birtokába adni. Az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére

köteles lakáshasználati díjat fizetni. A felperes esetében erre vonatkozó rendelkezést tartalmaz a 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése. A felperesi követelésösszegszerűségéről az elsőfokú bíróság e rendelet szerint döntött, és egyezően a kereseti kérelemmel marasztalta az alpereseket használati díj megfizetésében. 2013. január 31-éig az alperesek a használati és egyéb szolgáltatási díjfizetési kötelezettségüknek csak részben tettek eleget, 1.329.309 forint hátralékot halmoztak fel, mely összeg után a Ptk. 298. § a) pontja és 301. § (1) bekezdése alapján késedelmi kamatot is kötelesek fizetni. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. §-a alapján határozott.

Az alperesek fellebbezése alapján eljáró Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 19. napján meghozott 42.Pf.633.614/2013/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az I. rendű alperessel szemben a használati díj, valamint a víz- és szemétszállítási díj megfizetésére irányuló keresetet, a II. rendű alperessel szemben pedig a keresetet elutasította. Mellőzte az alperesek perköltségben, a II. rendű alperes illeték megfizetésében marasztalását. Az I. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét 21.540 forintba leszállította, és kimondta, hogy a fennmaradó 64.620 forint kereseti illetéket az állam viseli. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 28.700 forint másodfokú, míg a II. rendű alperesnek 102.400 forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Az alpereseket egyetemlegesen kötelezte leletezés terhével további 35.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, azonban az I. rendű alperest érintő lakás kiürítésére vonatkozó kötelezést leszámítva nem értett egyet a jogi következtetéseivel. Bár az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítélete indokolásában, mit kellett a perben vizsgálnia, nevezetesen, hogy a bérlő halálakor az alperesek életvitelszerűen a perbeli lakásban laktak-e, mégis olyan körülményeket és bizonyítékokat vett

figyelembe döntése meghozatalakor, ami kívül esik ezen a vizsgálódási körön. A vizsgálandó időpont ugyanis 2008. december 29-e, illetve az ezt közvetlenül megelőző időszak volt. Az elsőfokú bíróság kiemelt jelentőséget tulajdonított a felperes alkalmazottja által 2011. június 9-én az alperesek tulajdonában álló ingatlan szomszédságában lakó személyekkel felvett jegyzőkönyvekben foglaltaknak. Ezekben a tanúk az akkori, valamint a jegyzőkönyvek szerint „évek óta” fennálló időszakról nyilatkoztak, és nem 2008. decemberéről. A jegyzőkönyvek „testvérekről” és „családról” tettek említést, ezzel részben összemosva az alperesek személyét. Ezen túlmenően megfogalmazásuk az abban szereplő kifejezések szinte szó szerint megegyeznek egymással, ami egyrészt jelzi, hogy nem a meghallgatott, hanem a jegyzőkönyvet készítő személy szavait tartalmazza, és ezt tanú is megerősítette. Egy másik szomszéd is arról nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes az, akit jobban ismert, ő biztosan ott lakik a családjával. A II. rendű alperest vasárnaponként szokta látni, ő valószínűleg nem lakik az ingatlanban. A harmadik tanú is azt adta elő, hogy az I. rendű alperest napi rendszerességgel, míg a II. rendűt egy-két hetente látja, és a tárgyaláson egyértelműen úgy fogalmazott, hogy a II. rendű alperes nem lakik a tulajdonát képező lakrészben. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem a maguk összességében, súlyuknak megfelelően értékelte. Megfelelő és elfogadható indok nélkül mellőzte e három tanú és az I. rendű alperes házastársának vallomását. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a per tárgyát képező lakás bérlőjének halálát megelőző időtől és így a halál időpontjában is az alperesek tulajdonában álló ingatlan szomszédságában lakók egybehangzóan azt vallották, hogy az I. rendű alperes ott lakott, míg a II. rendű alperes nem. Ezt megerősítette a per tárgyát képező ingatlan másik bérlőjének vallomása, aki elmondta, hogy a II. rendű alperes a tanú beköltözése óta ebben az ingatlanban lakik, télen együtt szokták a havat takarítani, a kukát ki- illetve behúzni. Az elsőfokú bíróság nem adott magyarázatot arra, hogy e tanú vallomását miért mellőzte a bizonyítékok köréből. Az I. rendű alperes egyébként maga sem állította, hogy édesanyja halála idején a bérlakásban lakott volna, hiszen onnan hazament a tulajdonát képező lakásba, oda csak édesanyját gondozni, ápolni járt. A bizonyítékokat értékelve minden kétséget kizáróan megállapította, hogy az I. rendű alperes

nem lakott életvitelszerűen a bérlakásban, ezért nem jogosult a bérleti jog folytatására. Vonatkozásában a lakás kiürítésre kötelező ítéleti rendelkezéssel ezért a másodfokú bíróság egyetértett, az elsőfokú ítéletet e körben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel az I. rendű alperes nem minősül a lakást jogcím nélkül használó személynek, hiszen nem lakott és nem is lakik ott jelenleg sem, ezért vele szemben alaptalan a lakás használatához kötődő

használati, valamint a víz- és szemétszállítási díj megfizetésére irányuló kereset, ezt a másodfokú bíróság elutasította, megváltoztatva az elsőfokú ítéleti rendelkezést.

A másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a II. rendű alperes a tulajdonát képező ingatlanba nem költözött be, életvitelszerűen a perbeli lakásban lakott folyamatosan, az édesanyja halálának időpontjában is, erre tekintettel ő jogosult a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. 32. § (2) bekezdése alapján. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az életvitelszerű ottlakás vizsgálatakor figyelembe vette az alperesek saját tulajdonú beköltözhető lakását, mert a törvény felhívott rendelkezésében foglalt feltételeket nem lehet kiterjesztően értelmezni, és ha a törvény másik lakás tulajdonjogát nem szabályozza bérleti jog folytatását kizáró okként, akkor ezt a bíróság sem teheti meg. Mivel a II. rendű alperes a lakás bérlője, ezért nem köteles emelt összegű használati díjat fizetni. A perben érvényesített 2011. október 1. és 2012. december 31. napja közötti időszakban a fizetési kötelezettsége 15 hónapra 29.940 forint/hó bérleti díj, összesen 35.244 forint vízdíj és 47.775 forint szemétszállítási díj, mindösszesen 531.819 forint. Ezzel szemben a felperesnek 548.910 forintot fizettek meg, vagyis többet mint a tartozás összege. Hátralék hiányában a II. rendű alperessel szemben nemcsak a lakás kiürítésére, de a használati, valamint víz- és szemétszállítási díj megfizetésére irányuló keresetet is elutasította. Mellőzte az alperesek perköltségben marasztalását, és a teljes egészében pernyertes II. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét. Az I. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét leszállította, egyebekben az illetékről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése a) pontja, (5) bekezdése és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (2) bekezdése alapján döntött.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kijavított elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte azzal, hogy az alperesek 2013. február 28-án teljesített kiürítésére tekintettel a használati díj összegét a bíróság akként változtassa meg, hogy az alpereseket egyetemlegesen kötelezze 1.747.229 forint használati díj, ebből 1.329.309 forint után 2012. május 1. napjától, 208.960 forint után 2013. január 16. napjától, további 208.960 forint után 2013. február 16. napjától 2013. június 30. napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a Ptk. 301. § (1) és (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. A jogerős ítéletet önmagának ellentmondónak, jogszabálysértőnek tartotta, ami iratellenes megállapításokat tartalmaz. Indokolatlanul, okszerűtlenül és a logika szabályaival ellentétesen felülmérlegelte az elsőfokú bíróság által helyesen értékelt bizonyítékokat. A másodfokú ítélet indokolásából az a

következtetés vonható le, valójában nem azt kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítandó tényeken kívüli körülményeket vett figyelembe, hanem azt, hogy olyan bizonyítékokat értékelt, amelyek formai hiányosságok miatt nem voltak alkalmasak a bizonyítandó tény alátámasztására. Ezáltal a jogerős ítélet önmagának ellentmondott. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által meghatározott bizonyítékok ellenében a perben rendelkezésre álló más bizonyítékokat vett figyelembe, mert szerinte azok alkalmasak az alperesi álláspont alátámasztására. Például a felperes által jegyzőkönyvezett nyilatkozatok nem alkalmasak a perben meghallgatott tanúk vallomásával szembeni bizonyításra. A másodfokú bíróság az I. rendű alperes feleségének tanúvallomását nagyobb súllyal vette figyelembe, holott tőle - hozzátartozói minőségéből eredően - elfogulatlan vallomás nem várható. Mindazonáltal az alperesek hozzátartozójától származó tanúvallomás egyértelműen igazolta, hogy nem valósult meg az alperesek részéről az életvitelszerű ottlakás. Állította, hogy az általa felvett jegyzőkönyvekben nyilatkozó személyek akkor tettek a valóságnak megfelelő előadást, amikor még nem voltak tudatában, miért is szükséges a nyilatkozatuk, nem pedig akkor, amikor már a perben a szomszéd előtt kellett előadást tenniük, és nem érdekük a közvetlen szomszédjuk ellen vallani. A másodfokú bíróság kifogásolta a bérlakás tekintetében szomszéd személy tanúvallomásának indokolatlan mellőzését, azonban a másodfokú bíróság éppen ezt a vallomást ésszerűtlenül felülmérlegelte, és a saját indokolásában foglaltakkal szemben vette figyelembe. A tanú ugyanis nem kifejezetten a bérlő halálának időpontjára nyilatkozott, hanem előadása egy fél évszázadot ölelt fel. A másodfokú bíróság e tanú és az I. rendű alperes házastársának vallomásaira alapítva állapította meg, hogy a II. rendű alperes életvitelszerűen a bérlő halálakor a bérlakásban lakott, ezzel megsértette a Pp. 3. § (5) és 206. § (1) bekezdésében foglaltakat. E bizonyítékok nem alkalmasak annak igazolására, hogy a kérdéses időszakban a II. rendű alperes életvitelszerűen a perbeli lakásban tartózkodott. Az alpereseknek kellett volna ezt a körülményt bizonyítani. Rámutatott, hogy ha az életvitelszerű ottlakás hiánya az I. rendű alperes esetében fennállt, ahogy ezt a jogerős ítélet is tartalmazza, akkor ez a tényállásból okszerűen következően a II. rendű alperes esetében is így van. Az életvitelszerű ottlakás annyit jelent, hogy a háztartást ott és nem más helyen vezeti, a saját használati tárgyai, a munkavégzéshez, a mindennapi létfenntartáshoz kötődő eszközei ott vannak, és ott is használják azokat. Hivatkozott arra, hogy a 2011. június 9-én felvett nyilatkozat szerint azt adta elő, hogy évek óta rendszeresen látja az alpereseket a tulajdonukat képező ingatlanban. Ezt a nyilatkozatot nem lehet azért figyelmen kívül hagyni, mert nem tartalmazza az egzakt dátumot. A megkérdezett személy hosszú idő óta fennálló körülményről nyilatkozott. Bár az Ltv. 32. § (2) bekezdése kifejezetten nem tartalmazza, hogy a bérleti jogviszony folytatására jogosult nem

rendelkezhet ingatlan tulajdonjoggal, de a bérelt ingatlanban való életvitelszerű lakás feltételeihez az is hozzátartozik, hogy az érintett személynek ne legyen más használható lakása. Ez a feltétel a II. rendű alperesnél sem áll fenn. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által lefolytatott tanúbizonyítást a felperes által becsatolt jegyzőkönyveket okszerűtlenül, a logika szabályaival ellentétesen felülmérlegelte, és olyan bizonyítékokat vett figyelembe, amelyek kisebb bizonyító erővel rendelkeztek, és nem a bizonyítandó tényre vonatkoztak. Sérült mindezek miatt a Pp. 3. § (2), 164. § (1) és 221. § (1) bekezdése is. A jogerős ítélet az Ltv. 32. § (2) bekezdése ellenére olyan személy részére teszi lehetővé a lakásbérleti jogviszony folytatását, aki arra nem lenne jogosult, ezért sérti az Ltv. 20. § (1) bekezdésében foglaltakat is, mert mentesíti őt a használati díj fizetése alól, jóllehet bár életvitelszerűen nem lakott a bérleményben, de a bérlő halálát követően azt birtokolta, használta, a felperes részére nem bocsátotta vissza. A jogcím nélküli használó használati díj fizetésére köteles.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme - tartalmában - a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem abban határozta meg a jogerős ítélet jogszabálysértését, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelése során megsértette a Pp. 3. § (2), (5), 164. § (1) és 206. § (1) bekezdésében foglalt előírásokat, melynek eredményeként olyan személy javára mondta ki a bérleti jog folytatását, aki arra nem jogosult, továbbá mentesítette az alpereseket a használati díjfizetési kötelezettség alól. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

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 azonban nem jogszabálysértő.

A perben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a bérlő halála folytán az ő gyermekei, az alperesek jogosultak-e a bérleti jog folytatására az Ltv. 32. § (2) bekezdésében írt feltételek fennállása folytán, vagy e feltételek hiányában e jogosultság őket nem illette meg. Minthogy az I. rendű alperes a jogerős ítéletet felülvizsgálattal nem támadta, az a megállapítás, miszerint ő nem jogosult a bérleti jog folytatására, már nem érinthető. A Pp. 164. § (1) bekezdése kimondja, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettsége keretében az 5. sorszámú jegyzőkönyvben még a bizonyítási terhet akként határozta meg, hogy a felperes köteles bizonyítani, hogy az alperesek a bérlő halálakor életvitelszerűen nem laktak az ingatlanban (szabatosan: a bérlakásban). Igaz

egyidejűleg az alperesek bizonyítási terheként pedig azt szabta meg, hogy ők azt kötelesek bizonyítani, hogy az ingatlanban laktak. Az elsőfokú bíróság ítéletében azonban már egyértelműen a bizonyítás terhét kizárólag az alperesekre hárította, és bár az

eredményt illetően a másodfokú bíróság jogi álláspontja eltért, a bizonyítási teher ilyen telepítését a jogerős ítélet nem érintette. A Kúria álláspontja e tárgyban a következő: A felperes állította keresetében, hogy az alpereseket azért nem illeti meg a bérleti jog folytatása, mert a bérlő halálakor életvitelszerűen nem laktak a bérleményben. A Pp. 164. § (1) bekezdése folytán ezt a tényt a felperesnek kellett bizonyítani, és a bizonyítatlanság következményeit a bizonyító félnek, a felperesnek kell viselnie. Elsődleges jelentőségű, hogy a felperes az alperesek kérelmére indult eljárásban azt egyáltalán nem vizsgálta, hogy ők a bérleményt milyen módon használják. A felperes egyetlen jegyzőkönyvet nem csatolt arról, hogy a per tárgyát képező bérlemény lakókörnyezetében is folytatott volna olyan adatgyűjtést, mint tette azt az alperesek tulajdonát képező ingatlan környezetében. A bérlemény életvitelszerű használatának hiányát az alperesek tulajdonát képező ingatlan környezetében élők jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatával, illetve e személyek tanúkénti kihallgatásával kívánta bizonyítani. A szomszédok, csakúgy mint az I. rendű alperes házastársának perben tett vallomása azt a ténymegállapítást tette lehetővé, hogy az I. rendű alperes a tulajdonát képező ingatlanban lakott életvitelszerűen. A szomszédok tanúvallomását az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes esetében a tényállás megállapításához elfogadta, a II. rendű alperes esetében - mert nem tudtak egyértelmű nyilatkozatot tenni - nem. Ennek éppen a bizonyítási teher téves telepítése miatt van jelentősége, mert ha a felperest terheli a bizonyítás - és őt terhelte -, akkor a bizonyítatlanság következményét neki kell viselni. Ha a szomszédok nem tudtak arról nyilatkozni, hogy a II. rendű alperes életvitelszerűen a tulajdonát képező ingatlanban lakott, akkor ezt a tényt - ami keresetének alapvetése volt - a felperes nem bizonyította, miként az sem, hogy ha nem a tulajdonát képező lakásban élt, hol máshol élt volna mint a per tárgyát képező bérleményben. A jogerős ítélet a tévesen megszabott bizonyítási teher ellenére a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésében előírt mérlegelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy míg az I. rendű alperes esetében bizonyított, hogy életvitelszerűen nem lakott a bérlakásban, a II. rendű alperes esetében nem bizonyított, hogy ő a tulajdoni lakásban lakott, ezzel szemben bizonyíték van arra (bérlakás szomszédjának, I. rendű alperes házastársának tanúvallomása), hogy ő életvitelszerűen a bérlakásban

lakott a bérlő halálakor és azt megelőzően is. A felperes felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes házastársának elfogultságára utalt, ami azért nem helytálló, mert a tanú a saját házastársa vonatkozásában tett olyan előadást, ami arra az eredményre vezetett - más tanúvallomások mellett -, hogy ő nem jogosult a bérleti jog folytatására. Ha saját házastársa vonatkozásában vallomása tárgyilagosságnak minősül, és alkalmas, hogy a bíróság arra tényállást alapítson, akkor ez a tárgyilagosság a II. rendű alperes esetében is fennáll. Ugyanezen az elven a felperes alkalmazottjának tanúvallomásához is fűzhetők lennének kételyek, és ezt csak azért nem kellett megtenni, mert nevezett a bérlakás életvitelszerű használatával kapcsolatban semmilyen nyilatkozatot nem tudott tenni, minthogy - a perben előtárt adatok szerint - ezt a kérdést egyáltalán nem vizsgálta, jöllehet az eljárásának alapvetően erre kellett volna irányulnia.

A felperes jogi álláspontjában kiemelt jelentősége volt, hogy az alperesek saját tulajdonú lakóingatlannal rendelkeznek. Az Ltv. 32. § (2) bekezdése a bérleti jog folytatásával összefüggésben nem tartalmaz olyan kikötést, hogy nem folytathatja a bérleti jogot az, akinek saját tulajdonú - akár beköltözhető - lakása van. Kizáró ok hiányában a bérleti jog folytatására jogosult tulajdonában álló lakás ténye irreleváns.

Összefoglalva: a felperes a bizonyítékok mérlegelését alaptalanul támadta. A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű értékelésével, a logika szabályainak megfelelően állapította meg, hogy a II. rendű alperes a törvényi feltételek fennállta folytán jogosult a bérleti jog folytatására, és mert erre jogosult, nincs jogcím nélküli használat, amely akár az ő, akár az I. rendű alperes esetében azzal a következménnyel járna, hogy az Ltv. 20. § (1), (3) bekezdése, illetve az önkormányzat rendelete szerinti mértékű használati díj fizetésére lenne köteles.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felperes köteles az alperesek képviselőjével járó ügyvédi munkadíjat megtéríteni (Pp. 270. § (1) bekezdés, 75. §

(2), 78. § (1) bekezdés). A felperes 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, 2014. április 9.

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

A kiadmány hitelével:

tisztviselő