

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.325/2014/6.szám

Jogi előadó által képviselt felperesnek Dr. Kovács Krisztina ügyvéd által képviselt I.r. alperes pártfogó ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen lakás kiürítésére kötelezés iránt a Győri Járásbíróság előtt P.21.281/2013. számon megindított perében a Győri Törvényszék 2014. május 22. napján meghozott 1.Pf.20.065/2014/4. számú jogerős ítéletével szemben az I.r. alperes 2014. július 18. 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 I.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Az I.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

A pártfogó ügyvéd díja a teljes egészében pervesztes I.r. alperest terheli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője, aki 2009. május 22-én elhunyt. A felperesnek az volt az álláspontja, hogy az elhunyt bérlő házastársa I.r. alperes és gyermeke II.r. alperes a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, ezért felszólította őket a lakás kiürítésére és birtokának átadására. Az alperesek pert indítottak annak megállapítása iránt, hogy a bérleti jogviszony folytatására jogosultak. Az elsőfokú bíróság ennek a pernek a jogerős befejezéséig a per tárgyalását felfüggesztette. A Győri Városi Bíróság P.21.470/2011/12. számú 2012. június 4-én kelt jogerős ítéletével megállapította, hogy a bérleti jogviszony folytatására a II.r. alperes a jogosult. A felperes és a bérleti

jogviszony folytatására jogosult II.r. alperes 2012. október 10-én bérleti szerződést kötöttek. A felperes 2013. január 2-án bérlemény ellenőrzést tartott. 2013. január 3-án kelt levelében tájékoztatta a II.r. alperest, hogy húga gyermekeinek a befogadásához nem járul hozzá. 2013. január 4-én felmondást megelőző felszólítást küldött a II.r. alperesnek. A felperes 2013. január 28-án tájékoztatta a II.r. alperest, hogy 443.067 Ft bérleti díj tartozása van és felszólította a II.r. alperest, hogy a lakásból távolítsa el. a II.r. alperes a lakásból nem távolította el. A felperes ezért a bérleti szerződést 2013. január 30-án kelt levelében, amelyet az I.r. alperes 2013. február 6-án vett át, 2013. február 28-ára felmondta.

A felperes a keresetét a bérleti jogviszony folytatására való jogosultság megállapítására irányuló per befejezését követően folytatódó eljárás során indokainak módosításával tartotta fenn.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alpereseket a lakás kiürítésére és a birtokba adására. Ítéletét a következőkkel indokolta:

A felperes a keresetének jogcímét megváltoztathatta. A felmondás jogszerűségét két ok is megalapozza. A felmondásra okot adott az, hogy a II.r. alperes a bérleti szerződés megkötése 2012 októbere óta nem fizet bérleti díjat, valamint az is, hogy a lakásba jogosulatlanul befogadott személyeket nem távolította el. A felperes jogszerű felmondása a lakás és helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII tv. (Ltv.) 23. § (1) bekezdése értelmében a bérleti szerződést megszüntette, ezért az alperesek az Ltv. 17. § (1) bekezdése alapján kötelesek a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperesnek visszaadni.

Az alperesek fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítéletének indokolásában kifejtette:

A Ltv. 24. § (1) bekezdés a) és b) pontja akként rendelkezik, hogy ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy ha a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja. A Ltv. 25. § (2) bekezdése (amely a felmondás közlésekor hatályban volt) szerint, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felperes 2013. január 8-án átvett felszólításában 15 napos határidőt adott a II.r. alperesnek a hozzájárulása nélkül befogadott eltávolítására. A II.r. alperes a felszólításnak nem tett eleget. A kérdéses kötelezettség teljesítésére megállapított határidő leteltét, 2013. január 23-át követően 2013. január 28-án a felperes újabb bérlemény ellenőrzést tartott és ennek során a II.r. alperes beismerte, hogy a felperes hozzájárulása nélkül befogadott személyek még akkor is

életvitelszerűen a perbeli lakásban tartózkodnak. A Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő felmondási ok megvalósult, a felperes a Ltv. 25. § (2) és (5) bekezdésében a felmondásra vonatkozó szabályokat megtartotta, ezért a felmondása jogszerű volt, ezért az alperesek a Ltv. 17. § (1) bekezdése alapján kötelesek a lakást kiüríteni és a felperes birtokába visszaadni. Mivel a Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontjára alapított felmondás megalapozott volt nincs jelentősége annak, hogy a II.r. alperesnek volt-e bérleti díj tartozása és a bérleti díj fizetés elmulasztására alapított felmondás jogszerű volt-e vagy sem.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a lakásba befogadott személyek az unokái, akik születésüktől fogva vele élnek, jelenleg 6 és 7 évesek. Felmondásra legfeljebb az szolgáltatathatna okot, hogy a gyermekek a felszólítás ellenére is a lakásban maradtak. Ez esetben viszont a felmondásra a Ltv. 25. § (3) bekezdésébe foglalt szabályok lennének az irányadók, amelyek megtartása esetén kerülhetett volna csak sor a felmondásra.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy maga az I.r. alperes is jogcím nélkül lakik a perbeli lakásban, ezért az I.r. alperes nem is hivatkozhatott csak a bérlőt megillető kifogásokra.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Az eljárás bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és helytálló az érdemi döntésük is. A másodfokú bíróság a jogerős ítéletét helyes jogi okfejtéssel támasztotta alá. A felülvizsgálati kérelem kapcsán a Kúria ezért csak a következőkre mutat rá.

A Ltv. 21. §-a meghatározza a bérlő által a bérelt lakásba befogadható személyek körét. A Ltv. 21. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy „önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét. Más személyek befogadásához a bérbeadó hozzájárulására van szükség. Más személyek befogadásának joga a Ltv. 21. § (2) bekezdése vagy a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlőt illeti meg. A lakásnak az I.r. alperes nem volt bérlője, maga is befogadott személynek minősül, így más személy befogadására ő nem is volt jogosult. Az I.r. alperes unokái és a II.r. alperes között nincs olyan hozzátartozói kapcsolat, amely a II.r. alperest a felperes írásbeli hozzájárulása nélkül a II.r. alperes unokáinak befogadására

jogosította volna; a felperes pedig a befogadáshoz nem járult hozzá. Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy a felperes csak a Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján mondhatta volna fel a bérleti szerződést. A Ltv. 25. § (3) bekezdése a 24. § (1) bekezdésében megjelölt felmondási okra, nevezetesen arra az esetre alapított felmondás feltételeit szabályozza ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítottak. A jogosulatlan befogadása más személyeknek ettől nyilvánvalóan különböző szerződésellenes magatartás.

A Kúria mindezt a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati költségét. Az I.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Mivel az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme teljes mértékben sikertelen volt a pártfogó ügyvédjének díját a 2003. évi LXXX. törvény 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a jogi segítségnyújtó szolgálat állapítja meg és fizeti ki a pártfogó ügyvéd kérelmére.

Budapest, 2015. szeptember 30.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő