

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.20.317/2015/8.

A Kúria dr. Soltész István ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Hornyák Gábor ügyvéd (HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda) által képviselt alperes ellen elhelyezési kötelezettség megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.52.327/2013. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 4. napján meghozott 42.Pf.635.731/2014/3. számú jogerős ítéletével szemben a felperes 2014. december 8. napján 17. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessenek meg az alperesnek 15 napon belül 22.000 (huszonkétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, az államnak külön felhívásra 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2013. június 12. napján előterjesztett, utóbb módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az 1995. szeptember 25. napján megkötött lakásbérleti szerződés alapján az alperest másik lakás vagy pénzbeli térítés megfizetésével a felperes irányában elhelyezési kötelezettség terheli, másodlagosan arra kérte kötelezni az alperest, hogy 2014. június 30. napjáig a felperest egy másik, két szobás, összkomfortos, de legalább komfortos lakás juttatásával a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 26. §-ában foglaltak betartásával helyezze el. Előadta, hogy házfelügyelőként bérlője volt a házfelügyelői szolgálati lakásnak, ami önkormányzati tulajdonba tartozott. Az alperes 1995. augusztus 25. napján törölte a lakás szolgálati jellegét, és a felperessel határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött. Az alperes 1991. szeptember 1. napjától tulajdonosa a társasházi ingatlannak, az épület elidegenítésének megkezdéséig egyedüli tulajdonosa volt, aki ha a jogszabályban foglalt kötelezettségeit teljesíti, egyedül is módosíthatta volna az alapító okiratot, megszüntethette volna a házfelügyelői lakás közös tulajdoni jellegét. A felperes bérlőként 1995. szeptember 27-én bejelentette az alperesnek a lakásra vonatkozó vételi szándékát. Végül is a felperes gyermekei 2011 decemberében 5.000.000 forint vételár és az elmaradt közös költség megfizetésével a lakást megvették, és a felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Elsődleges keresete szerint a lakásbérleti szerződés nem szűnt meg, arra csak közös megegyezéssel lett volna mód, ezért a bérbeadó alperest vagy másik lakás bérbeadása, vagy pénzbeli térítés terhelte, de erre kísérletet sem tett. Emellett utalt arra, hogy a vételi jog

gyakorlásával az ingatlant egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatta (Ptk. 375. §) volna, de ettől a lehetőségtől az alperes jogellenes magatartása megfosztotta. Keresetének jogszabályi hivatkozása a Lakás tv. 85/A-D. §-ai voltak.

Az alperes elévülési kifogását alaptalannak minősítette, mert az elévülés 2008. február 21. napjával, az alperes Gazdasági Bizottsága döntésével kezdődött. Kérdésre akként nyilatkozott, hogy a lakás 1995. szeptember 27. napján vesztette el szolgálati jellegét, ekkor lett volna köteles az alperes gondoskodni az elhelyezéséről. Tagadta, hogy a házfelügyelői lakásra vonatkozó bérleti szerződése érvénytelen lett volna.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődleges védekezése szerint a felperes követelése elévült. A bérleti jogviszony fennállásának megállapítása iránti kereset elévülése az adásvételi szerződés megkötésével kezdődik, mert a tulajdonjog átruházására vonatkozó szándék magában foglalja a bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló közös akarategyeztetést. A Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti, az elévülés megszakítására alkalmas jogcselekmény nem történt, ilyenre a felperes sem hivatkozott. Érdemben az elhelyezési kötelezettség megállapítására irányuló kereset kapcsán kifejtette, hogy annak Pp. 123. §-ában szabályozott feltételei hiányoznak. A bérleti szerződés ugyanis érvénytelen, mert az alperes nem volt a lakás tulajdonosa. A felperes azzal, hogy a lakást a társasháztól megvásárolták, elérte a célzott joghatást. Azzal, hogy a felperes gyermekei a lakást megvették - melyről a felperes értelemszerűen tudott -, a bérleti szerződés is megszűnt. Ezt mindkét fél így is tekintette, hiszen a felperes 2000. óta nem fizetett bérleti díjat, az alperes bérleti díjat nem számlázott, mert úgy tekintette, a jogviszony megszűnt. Az alperest a Lakás tv. 85/A-B. §-ai alapján sem terheli elhelyezési kötelezettség az ott írt feltételek hiányában. Figyelemmel arra, hogy a házfelügyelői lakás a társasház közös tulajdonú részeként szerepelt, így önálló forgalom tárgyát nem képezhette, ezért a felek között létrejött adásvételi szerződés semmis. Nem kizárólag az alperesnek felróható, hogy az alapító okirat módosításának hiányában a felperes az alperessel kötött szerződés eredményeként nem válhatott a lakás tulajdonosává. Az alapító okirat módosítása csak a társasház együttműködésével valósulhatott volna meg. Állította, hogy a Lakás tv. 85/A-D §-ai nem tartalmazzák automatikus elhelyezési kötelezettséget az önkormányzatok terhére, az csak kérelemre történhet.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. március 7. napján meghozott 17.P.52.327/2013/13. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül az alperesnek 35.000 forint+áfa perköltséget, az adóhatóság felhívására 42.000 forint illetéket.

A Pp. 123. §-ának megfelelő megállapítási kereset kapcsán az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy felhívta a felperest a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei igazolására azonban nem tudta igazolni, hogy mely jogainak az alperessel szembeni megóvása végett szükséges a megállapítási kereset, továbbá az alperest az elhelyezési kötelezettség teljesítésére is kérte kötelezni, vagyis maga terjesztett elő kötelezésre irányuló kérelmet. Így a megállapításra irányuló kereseti kérelemnek nem volt helye.

Az elhelyezési kötelezettség teljesítésére vonatkozó kereseti kérelem tekintetében a felperes azt adta elő, hogy az 1995. szeptember 25. napján létrejött bérleti szerződés nem szűnt meg, mert azt sem fel nem mondták, sem közös megszüntetése nem történt meg. Az alperes egyébként a bérleti szerződés megkötésekor a lakás ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt, vagyis a bérleti szerződés érvényesen jött létre. Ezzel szemben az alperes szerint nem volt érvényes a bérleti szerződés, mert a lakás nem képezte a tulajdonát, nem volt jogosult annak bérbeadására. Az elsőfokú bíróság szerint téves volt az a felperesi álláspont, miszerint az alperes a bérleti szerződés megkötésekor ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősült volna. Az e körben hivatkozott közgyűlési határozat a társasházközösség nyilatkozatának minősült, de semmilyen tulajdonjog átruházást, tulajdonjog változást nem eredményezett, csak arra volt alkalmas, hogy annak alapján a társasház adásvételi

szerződésben rendelkezzen a tulajdonjog átruházásáról, azonban ez nem történt meg. A szerződés érvényességi feltétele volt továbbá az alapító okirat módosítása is, de ez sem történt meg. A lakás a társasház alapításától (1991-től) egészen a felperes gyermekeinek tulajdonossá válásáig (2011) a társasház közös tulajdonában állt. Ezért arra érvényes bérleti szerződést kizárólag a társasház köthetett volna bérbeadóként. A peres felek közötti bérleti szerződés semmis, és semmis szerződésből elhelyezési kötelezettség nem vezethető le.

Amennyiben az 1995-ös bérleti szerződés érvényesen létrejött volna, az alperesnek akkor sem keletkezett volna elhelyezési kötelezettsége, mivel szolgálati lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó kötelezettség a korábbi lakás bérbeadása útján is teljesíthető. A felperes korábbi 1989-es bérleti szerződése, ami még szolgálati lakásra vonatkozott, a munkaviszony megszűnésével megszűnt. A szolgálati lakásra megkötött bérleti szerződés határozatlan idejű volt, és a munkaszerződés szerinti feltétel bekövetkeztéig terjedő időre kötötték a felek, ami azt jelenti, hogy a munkaviszony megszűnésével a bérleti szerződés is megszűnt. Ezért vált szükségessé a későbbiekben a bérleti szerződés megkötése. A felperes munkaviszonya legkésőbb 1992. szeptember 30-án megszűnt, és ezzel a szolgálati lakásra vonatkozó bérleti szerződés is, elhelyezési kötelezettség pedig kizárólag a szolgálati lakásra kötött szerződés alapján merülhet fel. A szolgálati lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnését követően nyilhatott meg a felperes elhelyezésre vonatkozó igénye. Ekkor még a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm.rendelet volt hatályos. Ennek 125. §-ára figyelemmel elhelyezési kötelezettség kizárólag kiköltözés elrendelése esetén állhat fenn. Ilyen kiköltözést elrendelő határozat nem keletkezett, a felperes a lakásból nem volt köteles kiköltözni, annak jelenleg is hasznélvezője. A felperes a később hatályba lépett Lakás tv. szerint sem jogosult elhelyezésre, mivel az alperes nem volt a lakással rendelkező szerv. Elhelyezési kötelezettség csak akkor áll fenn, ha a volt bérlőnek kiköltözési, lakáselhagyási kötelezettsége van, ilyen viszont a felperest nem terhelte. Amennyiben a volt bérlő háborítatlanul használhatja a lakást, és elhelyezését a bérleti jogviszony megszűnésére figyelemmel nem kéri, úgy az elhelyezési kötelezettség fel sem merül. Megjegyezte végül, hogy amennyiben a felperes jogosult is lett volna elhelyezésre, arra az alperes már nem kötelezhető a követelés elévülése miatt.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet ellen a keresete teljesítése érdekében a felperes fellebbezett.

A Fővárosi Törvényszék 2014. november 4. napján meghozott 42.Pf.635.731/2014/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 forint másodfokú perköltséget, külön felhívásra az államnak 24.000 forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

A másodfokú ítélet szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen, bár hiányosan állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel így is egyetértett, az ítéletet helyes indokaira utalással hagyta helyben. Helyesnek minősítette azt a megállapítást, hogy a felperes házfelügyelői munkaviszonya 1992. szeptember 30. napján megszűnt, és ezzel egyidejűleg megszűnt a szolgálati lakásra fennálló bérleti jogviszonya. Ekkor még az 1/1971. (II. 8.) Korm.rendelet volt hatályban, és ennek 117. § (3) bekezdés a) pontja értelmében a felperes megfelelő másik lakásra tarthatott igényt. A felperes 1992. szeptember 30-án vált elhelyezésre jogosulttá, igénye pedig azon a napon nyílt meg, amikor a Korm.rendelet 125. §-a szerint a lakásügyi hatóság ilyen tárgyú határozata a lakás kiürítésére kötelezi. Ilyen határozat azonban sem ekkor, sem később nem keletkezett. A bérleti jogviszony megszűnésekor a lakással rendelkező szerv a kerületi ingatlankezelő vállalat volt. Hogy az eredetileg állami tulajdonú lakás tulajdonosa pontosan mikor és hogyan változott, azt a lakás tulajdoni lapjának becsatolásával lehetett volna megállapítani. Ez a bizonyítás a 2011. december 29-i időpontot megelőző időre elmaradt, vagyis a tulajdoni viszonyokat megállapító ítéleti tényállás

hiányos. Ez azonban nem indokolta az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

A felperes 2011. december 29-ig olyan jogcím nélküli lakáshasználó volt, aki kérhette volna elhelyezését, ha őt a lakás kiürítésére kötelezik. Ettől az időponttól kezdődően megszerezte a lakás holtig tartó haszonélvezeti jogát, mely a lakás tulajdonosok birtoklásra, használatra, hasznok szedésére vonatkozó jogosultságát megelőzi. Az elhelyezési igény mint kötelmi igény öt éves elévülése akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált, vagyis amikor a felperest a lakás kiürítésére kötelezik. Ilyen kötelezés a felperesnek jogcím nélkülivé válása óta nem volt, ezért elhelyezési igénye elévülése meg sem kezdődött. A kért megállapítás tehát nem szükséges a felperes jogainak alperessel szembeni megóvásához, így a Pp. 123. §-a alapján megállapításnak nem volt helye. A kereset benyújtásakor már a Lakás tv. volt hatályban, melynek 75. § (2) bekezdés a) pontjára figyelemmel a lakással rendelkező szerv kötelezettsége megfelelő cserelakás felajánlása. Szolgálati lakás esetén lakással rendelkező szerv azonban nem az alperes, hanem a felperes gyermekei mint tulajdonosok, az alperes ezért nem kötelezhető cserelakás felajánlására. Valójában az alperes a lakásbérleti szerződés megkötésekor sem minősült a lakással rendelkező szervnek, mert nem volt annak tulajdonosa, így az 1995-ben megkötött bérleti szerződés törvény erejénél fogva semmis. Ennek megállapítására a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint nincs szükség külön eljárásra. A felperes és az alperes között 2000. november 15-én megkötött adásvételi szerződés semmisségének egyébként sem az a jogkövetkezménye, hogy az 1995-ös bérleti szerződés lépne hatályban, mert az a szerződés is semmis, arra jogot alapítani nem lehet.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének megfelelő döntés hozatalát kérte, azaz az alperes kötelezését másik megfelelő lakás biztosítására. Helytelennek minősítette az eljáró bíróságok jogértelmezését, mert figyelmen kívül hagyták azt a tényt, hogy az alperes 1993-tól folyamatosan elismerte az elhelyezési kötelezettségét, hiszen lakásbérleti szerződést, majd adásvételi szerződést kötött, tehát meg akarta oldani a helyzetet. Állította, hogy az elhelyezési jogosultság megállapításának nem feltétele a kiürítésre kötelezés, mindkét bíróság tévedett a jogértelmezéskor, ugyanis a volt bérlő által lakott lakás kiutalásával is teljesíthető az elhelyezési kötelezettség, ahogy ezt egyébként az alperes próbálta meg is tenni. Figyelmen kívül maradt az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övt.) 1. § (1) bekezdése, melyre tekintettel a perbeli lakásnak az alperes tulajdonába kellett volna kerülnie, és ezáltal 1991. szeptember 1-től az alperes volt a tulajdonos, vagyis a lakással rendelkező szerv. Az alperes az alapító okiratot önállóan módosítani tudta volna, mivel a társasház alapításakor még valamennyi albetétnek ő volt a tulajdonosa, azaz a házfelügyelői szolgálati lakást kivehette volna a közös tulajdon köréből. Az alperest úgy próbálta a helyzetet megoldani, hogy a lakás szolgálati jellegét 1995 augusztusában törölte, és a felperessel önkormányzati tulajdonú bérlakásra kötött bérleti szerződést. A másodfokú bíróság szerint ez a bérleti szerződés törvény erejénél fogva semmis, hiszen az alperes nem volt a lakás tulajdonosa. Ezzel szemben állította, hogy az alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősült, és az, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetést nem folytatta le, nem eshet a felperes hátrányára, az nem lehet semmisségi ok. Azt kétséget kizáróan bizonyította, hogy a házfelügyelői munkaviszonya fennálltakor az alperes volt a lakás tulajdonosa. Amikor 1992. szeptember 30-án munkaviszonya megszűnt, jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, és az alperesnek az ekkor hatályos Korm.rendelet szerint el kellett volna őt helyezni hasonló lakás biztosításával, mivel a lakással rendelkező szerv az alperes volt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, hogy mindkét bíróság megállapította, az alperes nem tulajdonosként kötött 1995-ben bérleti

szerződést a felperessel, ezáltal a szerződés semmis, mégpedig törvény erejénél fogva. Azt is megállapították, hogy a lakás tulajdonjogát az alperes nem szerezte meg. A társasház alapításától a felperes gyermekeinek tulajdonszerzéséig a lakás a társasház közös tulajdonában állt. Irreleváns, hogy a társasház alapításakor kizárólag az alperes volt-e tulajdonos a házban, ugyanis a közös tulajdonban álló épületrészek, lakások, egyéb helyiségek a társasház közös tulajdonában állnak és nem az egy személyi tulajdonos külön tulajdonában. Az alperes akkor szerezhette volna meg a lakás tulajdonjogát, ha azt a társasházzal megkötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartás bejegyzik. A közgyűlés felperes által hivatkozott határozata nem eredményezte a lakás tulajdonjogának átszállását. A másodfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy az eredetileg állami tulajdonú lakás tulajdonosának változása a lakás tulajdoni lapjából állapítható meg, ennek bizonyítása azonban a 2011. december 29-ét megelőző időre elmaradt. Ugyanakkor megállapítható, hogy az 1991 júliusában benyújtott alapító okirat szerint a lakás a közös tulajdonú részek között szerepelt. Mindkét bíróság megállapította, hogy az alperes a lakás tulajdonjogát nem szerezte meg, ennek megfelelően nem volt a lakással rendelkező szerv. A felperes nem tudta igazolni, mely jogának alperessel szembeni megóvása végett szükséges a megállapítás. Emellett teljesítésre irányuló kereseti kérelmet is előterjesztett, így megállapítási keresetnek nincs helye. A felek közötti bérleti szerződés semmis, arra elhelyezési igény nem alapítható. Fenntartotta a felperesi követelés elévülésére vonatkozó álláspontját is, továbbá azt, hogy az alperes elhelyezési kötelezettsége a Lakás tv. 85/B. § (2) bekezdésében szabályozott feltételek hiányában sem áll fenn.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy nem állapította meg az alperest terhelő elhelyezési kötelezettséget. 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 felperes által lakott egykori házfelügyelői szolgálati lakás a társasház 1991. áprilisi megalapítását követően a társasház közös tulajdonában állt, és a felperes házfelügyelői munkaviszonya azt követően szűnt meg, hogy a lakás már a társasház közös tulajdonát képezte. Kétségtelen, rendezetlen jogi helyzet állt elő azzal, hogy az alperessel munkaviszonyban álló felperes a társasház házfelügyelői teendőit látta el, és ennek fejében egy olyan lakást lakott szolgálati jelleggel, ami nem volt az alperes tulajdona. Nyilván nem volt ettől független, hogy a felperes munkaviszonya 1992-ben megszűnt, és ennek következtében megszűnt a házfelügyelői szolgálati lakásra vonatkozó jogosultsága is. Az ekkor még hatályos 1/1971. (II. 8.) Korm.rendelet 117. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel másik megfelelő lakásban való elhelyezésre a felperes igényt tarthatott volna, ha a lakással rendelkező szerv őt a kiürítésre kötelezte volna. Ilyen kötelezés azonban nem volt (Korm.rendelet 125. §), a felperes háborítatlanul használhatta az egykor szolgálati lakásként biztosított lakást. Az alperes sem az 1995. szeptember 25-i bérleti szerződéssel, sem a 2000. november 15-i adásvételi szerződéssel a felperes elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét nem ismerte el, ezen szerződések alperesi

elismerésként nem értelmezhetők. Egyrészt a szerződések – ahogy azt az első- és másodfokú bíróság helyesen állapította meg –, semmisek. Bérbeadói, eladói pozícióban ugyanis az alperes szerepelt, aki nem minősült az ingatlan tulajdonosának, nem illette meg a lakás feletti rendelkezési jog, így mindkét szerződés a Ptk. 112. § (1) bekezdésébe ütközés folytán semmis (Ptk. 200. § (2) bekezdés). Az 1995. szeptember 25-i bérleti szerződésre tehát jogot alapítani nem lehet. Másrészt e szerződések elhelyezési kötelezettségre vonatkozó elismerésként értelmezése a Ptk. 207. § (1) és (4) bekezdésébe ütközne.

Az alperesnek tehát nem volt és nincs olyan kötelezettsége, ami alapján a felperes az elhelyezési kötelezettség teljesítését kérhetné, így sem a marasztalásra, sem a megállapításra vonatkozó kereseti kérelme nem lehet alapos.

A kereset mikénti elbírálása szempontjából közömbös, hogy az Övt. alapján a per tárgyát képező lakásnak az alperes tulajdonába kellett volna kerülnie vagy sem. Tényszerűen egyébként az alperes tulajdonába került, hiszen az alperes alapította a társasházat. Ettől független kérdés, hogy a társasház alapításával a házfelügyelői szolgálati lakás a társasház közös tulajdonába került.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria – a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alperes oldalán felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltség tárgyában a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 75. § (2), 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. A felperes az illetékeljegyzési joga miatt le nem rótt felülvizsgálati illetéket köteles megfizetni (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) bekezdés).

Budapest, 2016. február 24.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő