

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.237/2016/13.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Keresztes Klára Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Faludi Csaba ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Török Béla ügyvéd

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes (25., Pfv.3. és 5. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szegedi Törvényszék
4.Pf.21.223/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Szegedi Járásbíróság 4.P.20.438/2015/20.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.350 (hatezer-háromszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] 2015. február 23. napján előterjesztett keresetében a felperes az alperes kötelezését kérte, hogy a . szám alatti ingatlant harminc napon belül hagyja el, azt az ingóságaitól kiürített állapotban adja vissza a felperesnek. Előadta, hogy a megjelölt címen lévő m² alapterületű összkomfortos lakás a tulajdonát képezi, és az 1983. január 11. napján létrejött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján az alperes bérli. Az alperesnek 2008. november 16. és 2014. augusztus 21. napja közötti időre 391.953 forint lakásbérleti díjtartozása halmozódott fel. A felperes 2014. május 12., június 17. és augusztus 26. napján is felszólította az alperest a lakbérhátralék megfizetésére figyelmeztetve a felmondás terhére. Mivel a legutolsó fizetési határidő is (2014. szeptember 2.) eredménytelenül telt el, a bérbeadó, a felperes ingatlankezelő szerve 2014. október 31. napjára a bérleti szerződést felmondta. Az alperes 2014. október 15. napján vette át az iratot. A felmondás érvénytelensége megállapítása iránt az alperesnek kellett volna pert kezdeményezni. Mivel az alperes a lakást nem hagyta el, 2014. november 10. napján közölte vele, hogy 2014. október 31. napja óta nincs érvényes jogcíme a bérlemény használatára, felszólította annak leadására. Az alperes válasziratából kiderült,

hogy önszántából nem kívánja a bérleményt elhagyni. Mivel az alperes jogalap nélkül van a lakás birtokában, köteles azt a felperesnek kiadni. Felhívásra közölte, hogy az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről és a lakbértámogatásokról szóló 45/2006. (XII. 13.) Kgy. rendelet szabályozza a hatálya alá tartozó lakások bérét, ami az alapbérleti díjat jelenti, és ebből megállapítható, hogy az alperes által vitatott bérleti díj megegyezett a rendeletben előírt számítással. A régi Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében a feleknek nem kell megegyezniük olyan kérdésben, amit jogszabály rendez. A 45/2006. (XII. 13.) Kgy. rendelet jogszabály. Vagyis a feleknek a lakbér mértékében, annak esetleges módosításában nem kell megegyezniük, és bírósághoz sem kell fordulniuk. Ha az alperes nem kívánta elfogadni a közölt lakbértárgyalást, neki kellett volna bírósághoz fordulnia, és egy ilyen perben vizsgálhatta volna a bíróság, hogy a bérbeadó a jogszabály szerinti lakbért közölt-e. A rendelet értelmében a per tárgyát képező bérlemény harmadik lakóövezetbe tartozik, összkomfortos, panel technológiával készült. A kereset jogszabályi hivatkozása a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 17. § (1) bekezdése volt.

- [2] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy már a felperesi fizetési felszólításokra is közölte, nincs lakbérhátraléka, és részletesen le is vezette ennek okát. Amikor a felperes a felmondást közölte, azt a kézbesítést követő napon írásban visszautasította, illetve nem fogadta el. Ezt követően várta, hogy a felperes pert kezdeményezzen a felmondás érvényesítése érdekében, de ez nem történt meg. A 2014. november 10-i iratból szerzett tudomást a szerződés jogcímének egyoldalú módosításáról, a jogcímnélküliségről és a lakáshasználati díjról. Ezt követően a felperessel folytatott iratváltásban kifejtette, miért nem ért egyet a felperesi állásponttal. Saját álláspontja szerint a lakásbérleti jogviszonya nem szűnt meg, és mert a felperes befizetéseit csak lakáshasználati díjként hajlandó elfogadni, és nem lakbérként, ezért 2015 januárjáról a lakbért letétbe helyezi, azaz a saját számláján külön kezeli. Állította, hogy a felperest nem illeti meg a bérleti díj egyoldalú emelésének joga, és így mindenekelőtt azt kell eldönteni, van-e egyáltalán lakbértartozása. Megítélése szerint tartozása csak látszólagos, mert a bérbeadó által kiközölt magasabb és az általa elfogadott alacsonyabb bérek közötti különbségből adódik. Miután ő csak a közölt összegben fogadta el az alapbérleti díjat, a felperes nem volt jogosult más összeget kiszámlázni. A felperesnek pert kellett volna kezdeményeznie a bérleti díj megállapítására. Nem azt vitatja, hogy az ingatlankezelő a lakbért nem az önkormányzati rendelet szerint emelte, hanem hogy az önkormányzati rendelet szerinti emelés lényegesen magasabb volt mint az infláció. Álláspontja szerint nincs tartozása, ezért vitatta a felmondás érvényességét. Egy alkalommal sem jött létre a felperes által közölt módosítás szerinti tartalommal megállapodás. Tagadta, hogy a régi Ptk. 205. § (2) bekezdése a Lakástv. hatálya alá tartozó szerződésekre alkalmazható lenne. Állította, hogy a különszolgáltatási díjakat minden időszakban megfizette. Hivatkozott arra is, hogy a felperessel nem áll jogviszonyban, ezért nem perelheti. Ezt nem alapozza meg az sem, hogy a felperes a lakás tulajdonosa.

Az első- és másodfokú ítélet

- [3] A Szegedi Járásbíróság 2016. február 9. napján meghozott 4.P.20.438/2015/20. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy harminc nap alatt hagyja el, és ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa a felperes birtokába a . szám alatt lévő önkormányzati bérlakást. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg tizenöt nap alatt a felperesnek 12.700 forint áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjat, mint perköltséget, felhívásra az államnak 15.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.
- [4] Nem vitatott tényként rögzítette, hogy a per tárgyát képező lakás a felperes tulajdona, továbbá, hogy e lakásra határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszony jött létre. A felperes nevében a

kezelőszerv a 45/2006. (XII. 13.) Kgy. rendelet alapján megállapított szorzók és a bérlemény alapterülete figyelembevételével közölte 2008., 2009., 2010., 2011., 2012., 2013., 2014. és 2015. évre a fizetendő alaplakbér mértékét az alperessel. Az alperes a közölt alaplakbért írásban megkifogásolta, az emelés mértékét nem fogadta el, mert az az inflációt meghaladta.

- [5] Az elsőfokú bíróság ismertette a Lakás tv. 6. § (2) bekezdését, és az e rendelkezéshez fűzött kommentárra figyelemmel rögzítette, hogy ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, akkor kötött bérrel van szó, melynek módosítására a jogszabály rendelkezései irányadóak. Jogszabály erejénél fogva módosul a lakásbérleti szerződés, és a jogszabály határozza meg a lakbér változásának időpontját és mértékét. Ha a szerződés megváltozott tartalma bármelyik fél lényeges jogos érdekét sérti, a fél kérheti a bíróságtól a szerződés módosítását, vagy elállhat a szerződéstől. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint bármelyik fél kérhette volna bíróságtól a lakbér megállapítását. A felperes elállása folytán permegszüntetéssel zárult ügytől eltekintve a felek között nem volt olyan per, amelyben akár a tulajdonos, akár a kezelőszerv, akár a bérelő bíróságtól kérte volna a lakbér megállapítását. Mindazonáltal a bíróság jogerős határozatáig a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.
- [6] Az alperes a saját álláspontja szerint elfogadott összegű lakbéreket 2014. végéig fizette. A felperes a különbözetet hátralékként tartotta nyilván. A kezelőszerv több ízben közölt felszólítást a hátralék megfizetésére, majd a 2014. augusztus 26-i felszólítás átvételét követő nyolc napos határidőn belül felmondással élt, mivel az alperes a hátralékot nem fizette meg. Az elsőfokú bíróság a lakás kiürítése iránt kezdeményezett perben vizsgálta a felmondás érvényességét erre irányuló külön kereset, illetve viszontkereset nélkül is, és megállapította, hogy a kezelőszerv 2007-től kezdődően a 45/2006. (XII. 13.) Kgy. rendelet szerinti előírásoknak megfelelően állapította meg és közölte az alperessel a fizetendő alaplakbér mértékét. Az alperes írásban ezt megkifogásolta, de nem vitatta a lakás komfortfokozatát, alapterületét, illetőleg a rendelet szerinti számítási módot, hanem magának a rendeletnek az előírásaival nem értett egyet arra alapozva, hogy az alaplakbér mértékét nem az inflációnak megfelelően, hanem azt meghaladóan emelte meg. A Lakás tv. 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg. Az elsőfokú bíróság szerint az alperessel közölt lakbérmértékek a 45/2006. (XII. 13.) Kgy. rendeletnek megfeleltek, így az alperesnek a közölt alaplakbéreket és költségszolgáltatási díjakat kellett volna megfizetnie. Figyelemmel arra, hogy az alperes csak az általa elfogadott lakbéreket fizette meg 2014 végéig, a kezelőszerv által közölt felszólítás szerinti hátraléka keletkezett. A hátralékra tekintettel a Lakás tv. 24. § (1) bekezdés a) pontja és 25. § (1) bekezdése alapján a kezelőszerv jogszerűen gyakorolta a felmondást, ami így érvényes. A felmondás a bérleti jogviszonyt a Lakás tv. 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján megszüntette, az alperes 2014. november 1. napjától jogcím nélkül használja a lakást. Mivel a felmondás érvényes volt, az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest a lakás kiürítésére.
- [7] Nem osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a felperest, mint tulajdonost nem illette meg a lakás kiürítése iránti kereset benyújtása. A tulajdonos függetlenül attól, hogy kezelőszervre is átruházta a köztük lévő megállapodás szerint bizonyos esetekben a perindítás jogát, illetőleg a lakbérkiközlés, lakásbérleti szerződés aláírás, felszólítás és felmondás közlésének jogosítványát, mint tulajdonos nincs elzárva, hogy saját maga tulajdonosi jogait gyakorolva kezdeményezzen pert a lakás kiürítése iránt (rég. Ptk. 98., 99. és 112. §).
- [8] Az alperes tehát köteles a lakás kiürítésére, a felperes birtokába bocsátására azzal, hogy a Lakás tv. 17. § (1) bekezdése alapján a bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a lakásnak a bérbeadó részére történő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadására.
- [9] A perköltségről a Pp. 75. § (1), (2), 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozott.
- [10] Az alperes az ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében fellebbezett.

- [11] A Szegedi Törvényszék 2016. június 22. napján meghozott 4.Pf.21.223/2016/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 6.350 forint másodfokú eljárási költséget.
- [12] Rögzítette: az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást a rendelkezésére álló adatok, bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló, amit teljes körűen és helyesen indokolt meg (Pp. 253. § (2), 254. § (3) bekezdés). A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemelte, hogy a felperes a tulajdonában álló lakás bérének mértékét a Lakás tv. 34. § (1) bekezdésében írt törvényi felhatalmazás alapján önkormányzati rendelettel állapíthatta meg. Nincs szó arról, hogy a helyi önkormányzat rendelete mint alacsonyabb szintű jogszabály ellentétben állna a Lakás tv. rendelkezéseivel, hiszen e törvény felhatalmazása alapján alkották meg. A Lakás tv. 6. § (2) bekezdése alapján a felek a lakbér kérdésében akkor fordulhatnak bírósághoz, ha egyrészt a lakbér módosítása az ő megállapodásuktól függ, és nem tudnak megegyezni, másrészt ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, és a bérlő a jogszabály helyes alkalmazását vitatja. A perbeli esetben nem ez történt, hiszen a felperesi kérelmszerve - alperes által sem vitatottan - a lakás helyes paraméterei alapján, az önkormányzati rendelet figyelembevételével, tehát helyesen határozta meg évről évre a bérleti díj mértékét, az alperesnek csupán az volt a kifogása, hogy ez nem tükrözi az aktuális inflációt. Az aktuális inflációnak azonban nem volt jelentősége a díj megállapításánál.
- [13] A felperes perbeli legitimációjával, perindítási jogosultságával kapcsolatban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, azt nem kívánta megismételni.
- [14] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és 4/A. § (1) bekezdésével indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. A lakbér módosítására a Lakás tv. 6. §-a vonatkozik. Ez félreérthetetlenül tartalmazza: kik a szerződő felek, a lakbér összegét jogszabály határozza meg, ennek vitatása esetén hogyan kell/lehet eljárni, milyen következményei vannak, ha a felek nem fordulnak bírósághoz. A lakbér megállapítása ügyében mindkét fél jogosult bírósághoz fordulni, így biztosítható a felek egyenrangúsága, az egyoldalú szerződésmódosítás kizárása, valamint, hogy az önkormányzati rendelet törvényt írjon felül. A felperes kérelmszerve nem fordult bírósághoz, ezért ilyen döntés nem született. Így az alperes által elfogadott éves lakbérek érvényesek és valóságosak. Az alperesnek nincs tartozása, hátraléka, ezért a felmondás nem megalapozott.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A Pp. 270. § (2) és 275. § (3), (4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következik, hogy az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés megvalósulása. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság döntése nem jogszabálysértő, a jogerős ítélet tükrözi a Kúria eseti döntéseiben is megmutatkozó jogi álláspontot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy annak ellenére állapította meg a felmondás érvényességét, és kötelezte ennek alapján a bérlemény átadására, hogy nem volt olyan lakbérhátraléka, amire alapozva a lakásbérleti jogviszonya felmondható lett volna. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

- [18] A Lakás tv. 6. § (1) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni. E § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.
- [19] Az alperes által sem vitatottan a felperes jogosult volt a lakbér mértékének módosítására, és az sem volt vitatott, hogy ezt a kezelőszerv az alperes által megalkotott rendeletben foglaltak szerint állapította meg és közölte az alperessel. Az alperes azt kifogásolta, hogy az emelések mértéke - amit az önkormányzat rendelete tartalmaz -, meghaladja az infláció, így az általa elfogadható mértéket. Tény, hogy a bér megállapítása érdekében mindkét fél jogosult lett volna bírósághoz fordulni.
- [20] Ennél jelentősebb körülmény, hogy a kezelőszerv által közölt felmondás érvénytelenségének megállapítása végett az alperes nem fordult bírósághoz, jöllehet ennek hiányában a felmondás érvényesnek minősült, ami a szerződést megszüntette (rég. Ptk. 321. § (1) bekezdés). (Ez független attól, hogy jelen perben kereset és viszontkereset nélkül, továbbá a felmondást közlő bérbeadó perben állása nélkül az elsőfokú bíróság vizsgálta a felmondást, és azt érvényesnek találta.) A felmondás érvénytelensége megállapítása iránt az alperesnek kellett volna pert kezdeményeznie, mert az ő jogainak a bérbeadóval (rajta keresztül a tulajdonossal) szembeni megóvása végett lett volna szükséges a megállapítás (Pp. 123. § második mondat). A felmondás folytán az alperes lakásbérleti szerződése megszűnt, így nincs jogcíme a lakás birtoklására.
- [21] Habár az alperes a kezelőszervvel állt jogviszonyban, és azt a felmondás megszüntette, a felperest mint tulajdonost megilleti az ingatlannal való rendelkezés joga, és ha olyan személy használja a tulajdonát, aki erre már nem rendelkezik jogcímmel, kérheti bérlemény visszaadását, és a jogcím nélküli használó köteles azt visszaadni (rég. Ptk. 193. § (1) bekezdés).

Záró rész

- [22] 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. A perköltség tárgyában a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 75. § (2), 78. § (1), 87. § (2) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint rendelkezett.

Budapest, 2017. május 17.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Keresztes Klára Ildikó s.k. bíró