

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.823/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró,
Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Szabó Izabella ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Rákosfalvy Zoltán ügyvéd

A per tárgya: bérleti jogviszony folytatása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (9. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Győri Törvényszék 2.Pf.20.037/2016/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Győri Járásbíróság P.21.232/2015/6.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperes 2015. május 26. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a Győr, szám alatt található lakás tekintetében jogosult a lakásbérleti jog folytatására, mert 2007. március 12. és 2008. május 13. napja közötti időben tartási szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesítette, ezt követően az eltartott állapotában bekövetkezett változás folytán életjáradéki szerződéssé alakult szerződés szerinti kötelezettségeit az eltartott haláláig teljesítette. Előadta, hogy 2007. március 12. napján tartási szerződést eltartottal, melyben vállalta, hogy gondoskodik nevezett haláláig eltartásáról a Győr, szám alatti önkormányzati bérlakás bérleti jogának várománya ellenében. A szerződés értelmében jogosult volt teljesítési segéd igénybevételére. Vállalta, hogy az eltartott részére bevásárol, napi háromszori étkeztést biztosít, a lakást tisztán tartja, takarítja, az eltartott holmiját kimossa, vagy kimosatja, az eltartottat betegsége esetén ápolja, orvosi ellátásáról gondoskodik, biztosítja a gyógykezelését, halála esetén illőn eltemetteti, viseli a lakás fenntartási költségeit, a lakbért, a karbantartást, felújítást. A tartási szerződéshez az Rt. írásban hozzájárult. A felek a szerződést 2007. május 2. napján annyiban módosították, hogy a lakás lelakottsága miatt teljes egészében felújításra szorul, ezért a felperes a felújítást elvégezteti, és ennek megtörténte után az eltartott visszaköltözik. A szerződésmódosításhoz az ingatlankezelő hozzájárult. Előadta, hogy az eltartott menyének testvére. Az eltartott a szerződéskötéskor 87 éves volt, magáról egyedül gondoskodni nem tudott. Az eltartott fia szívbeteg és súlyos halláskárosult, menyje pedig 98%-os

látáskárosult. A felperes 2008. május 13. napjáig a tartási kötelezettségét teljesítette. Az eltartott egészségi hanyatlása miatt állandó felügyelete és orvosi ellátása vált szükségessé, emiatt 2007 telén a fia házában gondoskodott róla, majd 2008. május 13. napjától az Idősek Szociális Otthonába került, és élt 2014. október 9. napján bekövetkezett haláláig. A szociális otthoni elhelyezés ellenértékét (72.000 forint/hó) a felperes fedezte oly módon, hogy az eltartott hozzátartozóinak fizette meg a tartás összes költségét. A bérlet költségét - amibe be is költözött -, teljesítette. Az eltartott állapotában bekövetkezett hanyatlás miatt a tartási kötelezettség vegyes teljesítésűvé alakult át, arról részben a felperes, részben a szociális otthon gondoskodott, és az eltartott haláláig tartott. A temetés költségéhez is hozzájárult. A bérleti jogviszony folytatása iránti kérelmét az alperes 2015. április 14. napján kelt irattal elutasította a Ptk. 6:492 §-ára hivatkozva. A felperes szerint az elutasítás hibás jogértelmezésen alapul, a felperes az állandó felügyeletre szoruló eltartott szükségleteit, lakhatását, ételmezését, gyógyíttatását ellenérték fejében biztosító szociális otthon költségeit teljes egészében fedezte, az eltemettetésről illő módon gondoskodott. A tartási szerződés szerint jogosult volt teljesítési segédet igénybe venni. A felperes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 22. § (1), 32. § (1) bekezdésére hivatkozott és arra, hogy a szerződésre a régi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

- [2] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az eltartott szociális otthonba kerülésével a tartási szerződés nem realizálódott, elvesztette a személyes jellegét. Azáltal, hogy az eltartott szociális otthonba került, a felperes a tartási szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette, és ezért sem jogosult a bérleti jogviszony folytatására. Ide tartozik, hogy a kereset szerint a felperes a temetési költséghez csak részben járult hozzá, holott ez a kötelezettség is teljes egészében őt terhelte volna. A teljesítési segéd igénybevétele körébe az időotthoni elhelyezés nem tartozik. Egyetértett azzal, hogy a felek jogviszonyára a régi Ptk. irányadó.

Az első- és másodfokú ítélet

- [3] A Győri Járásbíróság 2015. november 30. napján meghozott P.21.232/2015/6. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes a Győr, . ajtószám alatti önkormányzati bérlet lakás vonatkozásában a lakásbérleti jog folytatására jogosult. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 163.000 forint perköltséget.
- [4] Az elsőfokú bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint kiosztott bizonyítási teherről történt tájékoztatás után lefolytatott bizonyítási eljárás eredményének a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes teljesítette a bizonyítási kötelezettségét. Részletesen ismertette az eltartott fiának és az ő házastársának tanúvallomását. Rögzítette: annak ellenére, hogy a tanúk (akik egyben a felperesnek is hozzátartozói) tanúvallomásai aggálymentesek, ellentmondásmentesek, és a perben nem áll rendelkezésre olyan adat, amely akár érdekelttség, akár elfogultság okán ne volna figyelembe vehető. Nem volt kétséges, hogy a felperes teljesítette a tartási szerződést. Az ezzel ellentétes alperesi álláspontot megalapozatlannak tartotta. Annak tulajdonított jelentőséget, hogy a tartási szerződésben (amelyhez a bérbeadó írásban hozzájárult) a szerződő felek kikötötték, hogy az eltartó, azaz a felperes teljesítési segédet igénybe vehet. Nem osztotta azt az álláspontot, hogy az idősek otthona ne lehetne teljesítési segéd. A szerződés azt nem részletezte, hogy kik lehetnek tartás teljesítéséhez igénybe vehető személyek, konkrét esetben bárki teljesítési segédnek minősülhet, ha a közreműködésének igénybevétele a tartási szerződés teljesítéséhez szükséges. A szakorvosi bizottság véleménye alapján nem kétséges, hogy az eltartott időotthoni gondozásra rászorult, szerződésszerű és indokolt volt a felperes részéről a szakszerű ellátást nyújtó időotthonnak, mint teljesítési segédnek az igénybevétele. Az sem volt kétséges, hogy a teljesítési segéd által nyújtott szolgáltatásért a díjfizetést a felperes a saját pénzeszközeiből teljesítette, és

ugyancsak ilyen forrásból fedezte az eltartott eseti többletkiadásait is. Megvalósult a felperes és az eltartott közötti rendszeres kapcsolattartás is.

- [5] Mivel az elsőfokú bíróság szerint a felperes a tartási szerződést teljesítette, a Lakás tv. 32. § (1) bekezdése szerinti valamennyi törvényi feltétel maradéktalanul teljesült, a felperes jogosult a lakásbérleti jog folytatására.
- [6] A perköltségről a Pp. 76. § (1), (2) bekezdése, 77. §-a, 78. § (1), (2) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján határozott.
- [7] Az alperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében fellebbezett. A felperes a csatlakozó fellebbezésében a javára megítélt perköltség felemelését kérte.
- [8] A Győri Törvényszék 2016. május 11. napján meghozott 2.Pf.20.037/2016/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül az alperesnek 60.000 forint első- és másodfokú perköltséget, felhívásra az államnak 15.000 forint fellebbezési illetéket.
- [9] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatait okszerűtlenül értékelte, és téves jogi következtetést vont le annak megállapításánál, hogy a felperes jogosult a bérleti jogviszony folytatására. A Lakás tv. 32. § (1) bekezdésében írt feltételek hiányában nincs lehetőség a bérleti jog folytatására. Az alperes a tartási szerződéshez, annak módosításához hozzájárult, így ez a törvényi feltétel igazolt, mint ahogy az is, hogy a szerződéskötéstől, illetve annak jóváhagyásától a bérlő haláláig eltelt a jogszabályban meghatározott egy éves határidő. A tartási szerződésben írt kötelezettség teljesítése kapcsán viszont megalapozottnak minősítette az alperes fellebbezését, miszerint az elsőfokú bíróság a tartási szerződés életjáradéki szerződéssé történő alakulását, módosulását alátámasztó, igazoló körülményeket, adatokat tévesen hagyta figyelmen kívül. Téves állásfoglalás volt a tartási szerződésben foglaltak szerződésszerű teljesítéseként értékelni az idősothtoni elhelyezést, mint teljesítési segéd útján történő teljesítést. 2007. március 12. és 2008. május 13. napja közötti időszakban nem vitatható a szerződésszerű teljesítés. Ez idő alatt átmenetileg, a lakásfelújítás idejére jogszerűen vette, vehette igénybe a felperes a tartási kötelezettség kapcsán az eltartott fia és az ő felesége által nyújtott teljesítést. Az eltartott azonban kizárólag a felújítás ideje alatt volt ideiglenesen elhelyezhető a teljesítési segédnél.
- [10] A felperes által vállalt tartási kötelezettségnek a nyújtott szolgáltatás természetéből fakadóan személyes jellegűnek kell lennie a szerződés 3. pontjában megfogalmazott kötelezettségek esetében, továbbá a szerződés rendelkezései szerint mindennek a bérleményhez kötötten kellett megvalósulnia, szükség szerint teljesítési segéd igénybevételével. Az eltartott állapotának jelentős romlása a tartási jogviszony szempontjából új helyzetet eredményezett. 2008 tavaszára nyilvánvalóvá vált, hogy az eltartott állapota tartós intézményi elhelyezést tesz szükségessé, ekkor ezt már ő maga is így kívánta. Az intézményi elhelyezés időpontjától kezdődően a felperes a tartási szerződésben foglaltaknak megfelelően - a bérleményben személyes közreműködésével, illetve teljesítési segédje útján - tartást eleve nem nyújthatott, nem tudott nyújtani. Az idők otthona a tartási jogviszony szempontjából nem tekinthető teljesítési segédnek. 2008 tavaszától a szerződő felek jogviszonya alapvetően anyagi támogatás nyújtására - elfogadására kiterjedő kapcsolattá, jogviszonnyá alakult át, és hosszú időn át így is állt fenn, melyet nem követett jogi újrendezés. Nem intézkedtek aziránt, hogy a tartási szerződést életjáradékivá alakítsák át, annak feltételeit bíróság nem vizsgálta meg, így a lakásbérleti jog folytatásának Lakás tv. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti törvényi feltétele nem valósult meg.
- [11] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával, (5) bekezdésével, 4/A. §-ával indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint téves jogértelmezéssel alkalmazta a másodfokú bíróság a Lakás tv. 32. § (1) bekezdését, a régi Ptk. 586. § (1) és (3) bekezdését, emellett az ítélet sértette a régi Ptk. 200. §-ában foglalt, a szerződő felek szerződési szabadságát biztosító rendelkezést. Álláspontja szerint nincs jogszabályi alapja annak az ítéleti megállapításnak, miszerint gondozást nyújtó intézmény nem lehet a tartási szerződés kötelezettjének teljesítési segéde. Jogszabály tiltó vagy kizáró rendelkezése hiányában a tartási szerződés kötelezettje által igénybe vett, az eltartott által kifejezetten elfogadott 24 órás szakszerű, intenzív ápolást nyújtó, de a tartási kötelezettséget át nem vállaló intézmény teljesítési segédkénti igénybevétele nem kizárt. Bizonyított, hogy az eltartott maga kívánta a speciális intézményi ellátást nyújtó otthonban történő elhelyezését, egészségügyi rászorultságát szakorvosi vélemény állapította meg, az eltartott az elhelyezéssel és a szolgáltatásokkal elégedett volt, az intézményi elhelyezés havi díját a felperes fizette. A felperes és teljesítési segédei heti-kétheti rendszerességgel látogatták az eltartottat az intézményben, részére a felperes rendszeres élelemkiegészítést, igényeinek megfelelő egyéb javak beszerzését biztosította. Az eltartott illő eltemettetését a felperes és teljesítési segédei biztosították. A felperes a bérleményt fenntartotta, költségeit fizette, karbantartotta, állagát felújította. A jogerős ítélet szerint nem tekinthető teljesítési segédnek az idősotthoni intézményt. Úgy értékelte, az eltartottal való személyes és intenzív kapcsolattartást, az otthon nyújtotta gondozási szükségleteken túl teljesített anyagi, szellemi, lelki igények kielégítését, a gondozási díj viselésére is kiterjedő helytállást, hogy a felperesnek az intézményi elhelyezés után alapvetően csak anyagi támogatás nyújtására volt lehetősége. A másodfokú bíróság a tartási szerződés teljes tartalmát a mechanikusan teljesíthető és anyagi igényben leírható szolgáltatásban kimerítettként értelmezte. Azonban egy intenzív ápolásra szoruló beteg ember esetén nem szűkíthető le a természetes személy szakápoló igénybevételére az eltartó gondoskodási lehetősége, hanem szükség esetén jogi személy, szakintézmény igénybevételére is kiterjed. A tartási kötelezettség részét képező ápolás, gondozás nyújtását a jogszabály nem köti a kötelezett személyes teljesítéséhez. Jogszabály ezt nem tiltja, és a felek a szerződésben kifejezetten kikötötték a teljesítési segéd igénybevételének lehetőségét nem szűkítve és behatárolva annak fogalmát és körét. Az alperes ilyen tartalommal járult hozzá a tartási szerződéshez, nem jelölt meg szűkítő vagy értelmező rendelkezést hozzájárulása feltételeként. A másodfokú bíróság azon jogértelmezése, mely szerint gondozást, ápolást hivatásszerűen nyújtó intézmény szolgáltatása ellenérték fejében teljesítési segédként nyújtott szolgáltatásnak nem fogadható el, jogsértő.

- [13] Az alperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a tartási szerződés felperes általi teljesítése ellenére nem állapította meg a jogosultságát az eltartott lakásának bérleti jogviszonya folytatására. 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.
- [15] A felperes keresete alapján az eljáró bíróságoknak azt kellett vizsgálniuk, hogy tartási szerződés alapján a Lakás tv. 32. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak-e. A három feltétel közül

kettő megvalósulásában az első- és másodfokú bíróság egyetértett. A bérbeadó a szerződéshez hozzájárult [a) pont], és a bérbeadói hozzájárulástól a bérlet haláláig a legalább egy év eltelt [c) pont]. A peres felek között a vita a b) pont teljesítését illetően állt fenn, és e körben tért el az első- és másodfokú bíróság álláspontja. A tartási szerződésnek mindkét fél oldalán van egy személyhez kötöttségi eleme. A jogosult oldalon a személyhez kötöttség azt jelenti, hogy az eltartó szolgáltatásai - rendeltetésüket tekintve - az ő személyes szükségleteit szolgálják (élelmezés, ruházkodás, egészségi állapotának megfelelő ápolás, gondozás, orvosi kezelésről, gyógyszerrel való ellátásról gondoskodás). Az eltartott személyéhez fűződő szolgáltatás a lakhatásának biztosítása. Önkormányzati bérletet érintő tartási szerződés esetén a lakhatás biztosítása a bérletéhez kapcsolódik. A kötelezett oldalán is fennáll a szolgáltatások nyújtásának személyes jellege, hiszen a tartás lényege az egy háztartásban történő együttélés és ennek keretében gondoskodás a jogosult szükségleteiről. Az eltartott időszakon elhelyezésével a kötelezett oldalon a tartási szolgáltatás személyes nyújtása teljesen megszűnt. Éppen ezért kapott hangsúlyt a perben a szerződés azon kikötése, hogy a felperes a tartási kötelezettsége teljesítése során tartási segédet vehet igénybe. A felperes az eltartott részére 2008-ban történt intézeti elhelyezését követően egészen a 2014-ben bekövetkezett haláláig személyes tartási szolgáltatást nem nyújtott. Az intézeti elhelyezés díjának megfizetése nem tekinthető egyértékűnek azzal, hogy a felperes nyújtja a tartás egyes elemeit, gondoskodik azok megvalósulásáról. A tartási segéd igénybevétele lehetősége nem azt jelenti, hogy a kötelezett lényegében egyáltalán nem nyújt személyes szolgáltatást, hanem csak ennek ellenértékét fizeti meg mindazon személyi körnek (az eltartott közeli hozzátartozói, az időszakon), akik a személyes gondoskodást ténylegesen nyújtják. Végül mivel a tartási szerződés célja eltartói oldalon önkormányzati bérlet esetén a bérleti jog folytatásának lehetősége, nem hagyható figyelmen kívül, hogy a tartás nyújtásának elsődleges helye az eltartott bérletében. Onnantól, hogy az eltartott időszakba került - függetlenül, hogy ez egyezett-e az ő szándékaival vagy sem - a szolgáltatás nyújtásának helye megváltozott. Valójában 2008-tól kezdődően a felperes és az eltartott közötti jogviszony tartási jellege megszűnt, ahogy a felperes a per elején maga is meghatározta, életjáradékivá vált anélkül, hogy ennek jogi következményeit az érintettek levonták volna. Ez viszont azzal az eredménnyel jár, hogy a Lakás tv. 32. § (1) bekezdés b) pontja nem teljesült, és erre tekintettel a felperest nem illeti meg a lakásbérleti jog folytatása.

Záró rész

- [16] 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 a felülvizsgálati eljárásban nem nyilatkozott, részéről perköltség megállapítására alapot adó tevékenység nem állapítható meg, így a Kúria e tárgyban a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 79. § (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkezést mellőzte.

Budapest, 2017. október 2.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró

A kiadvány hitelül:

NÉ

tisztviselő