

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Hajba Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Sopow Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt a Tatai Városi Bíróságnál 3.P.20.503/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2.Pf.20.026/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 40. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperes bérlője a T., R. utca 20. szám alatti többlakásos ingatlan egyik lakásának, ahová még 1985-ben költözött be az élettársával, és annak gyermekével. A felperes élettársa 1987-ben közlekedési balesetben súlyosan megsérült, emiatt 2004-ben a bal lábát amputálták. A művégtag sokszor feltörte a lábát, de orvosi segítséget nem volt hajlandó igénybe venni, a kialakult sérüléseit, fertőzéseit titkolta, amely gyorsan terjedt és az általános állapota leromlott. A sebében több fertőző baktérium megtelepedett. A felperes kezdeményezésére 2006. szeptember 13-án kórházba szállították, ahol 2006. szeptember 22-én szepszis következtében meghalt.

Az ingatlan állagtulajdonosa az alperes, aki a felperes élettársának kórházba szállítását követően az egész ingatlant fertőtlenítettette, majd 2006. szeptember 14-én azonnali hatályú felmondással élt, és azt szeptember 19-én közölte a felperessel. Ennek indokaként azt jelölte meg, hogy tudomására jutott, miszerint a felperes élettársát súlyosan fertőző állapotban kórházba szállították, és a kezelőorvos tájékoztatása szerint a betegsége közvetlenül fertőző, amely valamennyi lakásban lakó életét, egészségét veszélyezteti. Az épület földszintjén üzlet van, az ott megforduló ügyfelek is fertőzésveszélynek voltak kitéve. A felmondásban arra is hivatkozott, hogy a bérleti jogviszony közte és a felperes között áll fenn, és ahhoz nem járult hozzá, hogy a felperes a bérleménybe mást befogadjon. Felszólította a felperest, hogy a bérleményt 30 napon belül hagyja el.

A felperes keresetében a felmondás érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy sem ő, sem az élettársa nem követett el olyan magatartást, amely az azonnali felmondásra alapot adna.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és arra hivatkozott, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 24. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján előzetes felszólítás nélkül is felmondhatta a felperes bérleti jogviszonyát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes élettársát megillette az a jog, hogy az egészségügyi ellátást visszautasítsa, de ennek korlátját jelentette másoknak az egészséghez való joga. A felperestől elvárható volt, akár élettársának akarata ellenére is, hogy szakszerű orvosi beavatkozást kérjen, de ezt hosszabb ideig nem tette meg. Az élettársának állapota a házban fertőzésveszély lehetőségét idézte elő, és ez a helyzet a társadalmi együttélés szabályait súlyosan sértette. Mindezekre tekintettel a felperes magatartása folytán az alperes jogszerűen gyakorolta a felmondás jogát, a felmondása érvényes.

A másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és megállapította, hogy az alperes 2006. szeptember 14-én kelt és szeptember 19-én közölt felmondása érvénytelen. Tényként megállapította, hogy a bérleti szerződést már 1985-ben is a felperes kötötte meg, de azóta az élettársával együtt lakott az ingatlanban, amelyről az alperesnek tudomása volt. Az élettárs beköltözésére nem az alperes tulajdonjogának megszerzését követően került sor. Nem szolgálhat tehát a bérleti jogviszony felmondásának okául az, hogy az alperes nem egyezett bele a lakásba történő beköltözésébe. Az alperes rendkívüli felmondásának fő okát, a felperes élettársának fertőző betegségét és ezzel kapcsolatban a felperes magatartását pedig nem ítélte olyannak, amely alapot adott volna a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondására. Indokolásának lényege szerint a felperes élettársának kórházba szállításával és a fertőtlenítéssel a kifogásolt magatartás szünetelt és így írásbeli felszólításra az alperesnek érdeksérelem nélkül lehetősége lett volna.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása iránt az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésének szabályát, a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat megsértette, amikor a bizonyítékok okszerűtlen felülmérlegelésével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet. Álláspontja szerint az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének c) pontja semmiféle konkrét magatartást nem sorol fel, amely alapja

lehet a bérleti jogviszony felmondásának, csupán úgy rendelkezik, hogy a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása lehet a felmondás oka. Néhai A.I. halálának közvetlen oka a fertőzés volt, amelynek kialakulása és fennállta a felperesnek is felróható. A felperestől elvárható lett volna, hogy sürgősen kórházba küldje a beteget, hiszen a tanúvallomások szerint már két héttel korábban kellemetlen szag terjengett a lépcsőházban, amely a néhai betegségével és a fertőzésveszéllyel állt okozati összefüggésben.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint a pertárgy értékére figyelemmel a jogerős ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye, a másodfokú bíróság bizonyítékértékelése pedig megfelelt a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak. A felmondás indokaként felhozott fertőzésveszélyes állapot a felmondás idejére már megszűnt, az Lt. 25. §-ának (4) bekezdése szerinti felmondásra nem volt ok.

A Pp. 271. §-ának (2) bekezdéséből következően az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik a bérleti jogviszony felmondásával kapcsolatos perekre. A kiürítés iránti igény értéke nem határozható meg, így az értékhatárra tekintet nélkül van helye felülvizsgálatnak az e tárgyban hozott döntés ellen. A Legfelsőbb Bíróság ezért a felülvizsgálati kérelmet érdemben, és a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján abban a körben vizsgálta, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes felmondásának tartalma, de az alperes előadása szerint is a felperes és a vele együtt lakó élettársának magatartása szolgált az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének c) és d) pontjai szerinti felmondás alapjául, ezért az Lt. 25. §-ának (3) bekezdéséből következően az alperesnek - a magatartás megszüntetésére, vagy a megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutásától számított 8 napon belül írásban - a következményekre való figyelmeztetéssel fel kellett szólítania a felperest, és a (4) bekezdés szerint ezt csak akkor mellőzhette volna, ha az általa kifogásolt magatartás olyan súlyos volt, hogy tőle a szerződés fenntartása nem volt elvárható.

A rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatóan a felperes és az élettársa már évtizedek óta lakott a lakásban, amikor azt az alperes megvásárolta, ezért nem lehet szó az élettárs szerződés, vagy a jogszabály tiltó rendelkezése ellenére történt befogadásáról, illetőleg emiatt a lakás rendeltetésellenes használatának a megállapításáról.

A felperes élettársának kezeletlen betegsége miatti fertőzésveszélyt, illetőleg a felperes ezzel kapcsolatos

magatartását helyesen értékelte a másodfokú bíróság. Nem kétséges, hogy a néhai A.I. kezeletlen betegsége fertőzésveszélyt jelentett a környezete számára, de az alperes csak azt követően mondta fel emiatt a felperes jogviszonyát, amikor már ez a veszély a néhai kórházba szállításával végleg elhárult. Korábban ilyen jellegű kifogása az alperesnek nem volt, tehát nem állapítható meg a felperes terhére olyan magatartás, amely az Lt. 25. §-ának (4) bekezdése szerinti felmondásra alapot adna.

A jogerős ítélet bizonyítékértékelése nem volt téves, az megfelelt a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak, a jogerős ítélet tehát nem jogszabálysértő.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint - tárgyaláson kívül hozott határozatával - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2008. november 26.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Udvary Katalin s.k. bíró