

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Szilágyi Andrea ügyvéd által képviselt lakos felperesnek a dr.Csík Noémi ügyvéd által képviselt lakos alperes ellen lakás kiürítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 9.P.XI.22.138/2006. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.636.474/2007/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. évi február hó 18. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

I n d o k o l á s

A felperes fiainak 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdona a B., L. utca 10. I. emelet 3. szám alatti perbeli lakás a felperes haszonélvezeti jogával terhelt. A lakásban kényszerbérletű lakott a családjával, aki 1987-ben lakáscsere szerződést kötött az alperessel, és elköltözött az alperes lakásába, az alperes pedig a perbeli lakásba. A felperes az 1987. november 11-én kelt szerződéssel bérbe adta a lakást az alperesnek, és kikötötte, hogy a hozzájárulása nélkül oda senkit nem fogadhat be, és nem jelenthet be, mert ha e kötelezettségét megszegi, akkor az a szerződés felmondására okot ad. A felperes vállalta, hogy az alperes élete végéig saját maga használhatja a lakást bérleti díj fizetése nélkül. Az alperes jogosult lett volna a haláláig őt megillető lakáshasználati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, de e jogával nem élt.

Az önkormányzat által fizetett lakbér különbözetet a felperes átvette, és a kényszerbérlet pénzbeli megváltásaként fizetett összeg nagy részét - 1.300.000 forintot - is, majd a lakás tulajdonosai és a felperes 1995. május 28-án nyilatkoztak arról, hogy az alperessel kötött bérleti szerződésük a továbbiakban is változatlan feltételek mellett fennáll.

Az alperes 2005 márciusában combnyaktörést szenvedett, és amikor hazaengedték a kórházból két ápoló felváltva gondozta és eközben a lakásban tartózkodott. A felperes emiatt 2005. június 1-jén, június 30-ára felmondta az alperes bérleti jogviszonyát és kérte a lakás kiürítését.

A felperes módosított keresetében a lakás kiürítésére kérte az alperes kötelezését. Ennek jogalapjaként elsődlegesen arra

hivatkozott, hogy az 1995. május 28-án kelt nyilatkozattal új, szívességi lakáshasználat keletkezett, amelyet megvont, míg másodlagosan a bérleti jogviszony szerződésszegésre hivatkozással történt érvényes felmondására utalt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert a jogviszonyt bérleti szerződésnek, a felmondást pedig érvénytelennek tartotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest a lakás kiürítésére, a másodfokú bíróság azonban megváltoztatta az elsőfokú ítéletet, és a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felek szerződése bérleti szerződés, amelynek felmondására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) szabályai az irányadók. A felperes felmondásának alapja az a jogellenes magatartás volt, hogy az alperes befogadta a gondozóit, de előzetesen fel kellett volna szólítani a magatartás megszüntetésére, vagy a megszüntetésétől való tartózkodásra nyolc napon belül. Ez elmaradt. Az alperes magatartása nem olyan súlyos jogsértés, amelynek alapján a jogviszony előzetes felszólítás nélkül felmondható lett volna. Miután a felperes felmondása nem felelt meg a jogszabály követelményeinek, az alperes nem kötelezhető a lakás kiürítésére.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet és hatályon kívül helyezésével az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az alperessel kötött szerződése az elsőfokú bíróság által is helyesen minősített haszonkölcsön volt, mert a szerződésben bérleti díjat nem kötöttek ki. E jogviszony felmondására irányadó szabályokat betartotta. Ha a szerződésük mégis bérleti szerződésnek minősülne, a másodfokú ítélet akkor is jogszabálysértő, mert folyamatos, ismétlődő jogsértésről volt szó az alperes gondozóinak befogadásával, ezért a nyolc napos határidő nem a jogsértő állapot kezdetétől számítandó. Amikor bizonyossá vált a befogadás ténye, a nyolc napos határidőt betartotta. A szerződésből következően tőle nem volt elvárható az előzetes, írásban történő figyelmeztetés, a szóbeli figyelmeztetés pedig megtörtént, ezért a jogerős ítélet jogszabálysértő.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, költségigénye nem volt.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a perbeli lakás akkori kényszerbérletlőjével kötött lakáscsere szerződés folytán került a perbeli lakásba 1987-ben, s mert a lakásügyi hatóság a lakáscseréhez hozzájárult, ez jogilag azt jelentette, hogy az alperes a korábbi kényszerbérlet jogutódjává vált. A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló, akkor hatályban volt 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (R.) szerint ezért bérleti szerződés megkötésére nem volt szükség, a peres felek azonban mégis kötöttek ilyen szerződést 1987 novemberében, amelyben a bérbeadó felperes befogadói tilalmat kötött ki, a bérletlő alperes pedig vállalta, hogy a lakásba nem fogad be senkit. A felek egyező akarattal nyilatkozatukkal tehát bérleti szerződést kötöttek [R. 45. § (1) bekezdés], és bár abban bérleti díjat nem kötöttek ki, a szerződés mégsem minősülhet a Ptk. 583. §-ának (1) bekezdése szerinti haszonkölcsönnek. A lakásbérlet visszterhes szerződés, de a visszteher nemcsak bérleti díj lehet. A felperes azzal, hogy az ő kezdeményezésére sikerült a kényszerbérletlő és az alperes által kötött csereszerződéssel a kényszerbérletlőjét a népes családjával együtt az alperes lakásába kiköltöztetni, megnyílt az számára az olyan előnyös bérleti szerződés megkötésének a lehetősége, amellyel élt is. Ebben a szerződésben már kiköthette - az előzmények miatt - a számára oly fontos befogadási tilalmat, így emellett az akkori jogszabályok szerint meghatározott csekély mértékű bérleti díjnak - amelyről a felperes tudott - nem volt jelentősége. A felek közötti szerződés tehát bérlet volt, és mindvégig az is maradt.

Az Lt. már rendezte a kényszerbérleti jogviszonyokat, és ennek alapján egy ideig a felperes lakbér különbözetet kapott. Utóbb - a kényszerbérlet 1995-ben történt megszűnésekor - az alperes az egyszeri, végleges megváltásként kapott összeg nagy részét a felperesnek adta. A felperes és a lakás tulajdonosai ezt követően tett nyilatkozattal tartalmában megerősítették az 1987-ben kelt bérleti szerződést. Az előzmények pedig kellő magyarázatot adnak a kifejezett bérleti díj kikötésének hiányára.

A felek maguk is bérletnek minősítették a szerződésüket, és a felperes 2005-ben történt felmondásában, majd a keresetében is - helyesen - az alperes bérleti jogviszonyára utalt. A felperes csak később tekintette új helyzetnek az 1995-ben történeteket, de az ekkor adott nyilatkozat tartalma is azonos az 1987-ben kötött szerződéssel.

A felperes a bérleti szerződés rendkívüli felmondását arra alapította, hogy az alperes a hozzájárulása nélkül, szerződésszegéssel befogadta a lakásba a gondozóit. A jogerős ítélet a befogadás tényét megállapította, és ez a kérdés a felülvizsgálati eljárásban sem volt vitás, ezért a Legfelsőbb Bíróság csak azt vizsgálhatta, hogy a felmondást meg kellett-e előznie az alperes felszólításának.

Az Lt. 25. §-ának (4) bekezdéséből következően a felmondást megelőző felszólítás csak akkor mellőzhető, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés

fenntartását nem lehet elvárni. A felperes előzetesen nem szólította fel az alperest, ezért az a kérdés vizsgálándó, hogy ennek hiányában a felperes felmondása megfelel-e a jogszabály követelményeinek.

A felperes szerződésszegésre, vagyis az alperes szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének nem teljesítésére alapította a felmondását, amely - a jogerős ítélettől eltérően az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének b), és nem a c)-d) pontjai szerinti felmondásra adott okot, de valamennyi esetet vizsgálva megvalósult a felmondás oka. Az előzetes felszólítás azonban éppen a szerződésszegés jellege miatt szükséges és a felmondás csak a teljesítés elmaradását követő 15 napon belül lett volna lehetséges.

Az alperes idős kora, betegsége, az ápolásának szükségessége miatt a gondozóinak befogadásával nem állapítható meg a magatartásának olyan súlyossága, amely miatt a felperestől a szerződés fenntartása nem volt elvárható. A felmondása tehát nem felel meg a jogszabály rendelkezéseinek, és így nem szüntette meg a felek bérleti jogviszonyát.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban költséget nem igényelt, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felperest felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére nem kötelezte.

Budapest, 2009. február 18.

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