

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Bálint Tünde ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Tóth Miklós ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése és más iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 9.P.XI.22.583/2004. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 2008. január 31-én kelt 42.Pf.634.666/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 42.Pf.634.666/2007/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000,- (Tizenötezer) Ft Áfát is magában foglaló felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes a perbeli házfelügyelői szolgálati lakásra - házastársa halálát követően - 1985-ben kötött bérleti szerződést az illetékes ingatlanközvetítő vállalattal, ekkor még a házingatlan állami tulajdonban volt. 1990-ben jött létre a felperesi társasház, amelynek alapító okirata szerint a perbeli házfelügyelői lakás a tulajdonostársak közös tulajdonában áll. A társasházzá alakulástól kezdődően alperes házfelügyelői teendőket nem lát el, de a lakásban lakik. A felperes felajánlotta az alperesnek, hogy kössön vele az általa lakott lakásra vonatkozóan bérleti szerződést. A bérleti szerződés-tervezete szerint a bérleti díj az önkormányzati tulajdonban álló lakásokra megállapított bérleti díj emelésével egyezően emelhető. A 12. pont szerint a felek a szerződést rendes

felmondással 3 hónapos felmondási idővel a mindenkori jogszabályi előírások szerint mondhatják fel. Amennyiben a bérbeadó mondaná fel rendes felmondással a bérleti szerződést ezzel egyidejűleg köteles a bérlőnek a főváros területén a bérleti jogviszony létesítésére cserelakást felajánlani. Az alperes a bérleti szerződés-tervezetét nem fogadta el, nem írta alá.

Felperes pontosított, módosított keresetében kérte, a bíróság kötelezze az alperest a perbeli lakás 30 napon belüli kiürítésére, és jogalap nélküli gazdagodás címén 59.890,-Ft tőke megfizetésére. Az utóbbi összeget a felperes fizette ki - állítása szerint - a perbeli lakás vonatkozásában víz- és csatornadíjként.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2007. április 13-án kelt ítéletében kötelezte az alperest a perbeli ingatlan 30 napon belüli elhagyására ingóságaitól kiürítve és annak felperes kizárólagos rendelkezésére bocsátására, továbbá 59.890.- Ft megfizetésére. Rendelkezett a perköltség megfizetéséről is. Ítélete indokolásában kifejtette, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII.tv. (Ltv.) 85/A.§ /1/ bekezdése értelmében, ha az Ötv. hatályba lépését megelőzően az állami tulajdonú házingatlanban levő házfelügyelői lakás az elidegenítés során úgy került a társasház közös tulajdonába, hogy abban jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó maradt vissza, az elhelyezési kötelezettség a tulajdonostársakat terheli. Ezen kötelezettségüknek megfelelő cserelakás felajánlásával pénzbeli térítés fizetésével, vagy a lakáshasználó által használt lakás megvásárlásának lehetővé tételével tehetnek eleget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tulajdonostársak nemcsak másik lakás felajánlásával tehetnek eleget fenti kötelezettségüknek, hanem úgy is, ha a volt házfelügyelői lakást adják bérbe. Felperes az alperessel a perbeli lakásra bérleti szerződést kívánt kötni. Az alperes a bíróság számára jogilag értékelhető magyarázatát nem adta annak, hogy a perbeli lakásra vonatkozó bérleti szerződést miért nem írta alá. A felperes ajánlati kötöttsége legkésőbb az ítélethozatal időpontjával megszűnt, az alperes jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, ezért a bíróság a Ptk.193.§ /1/ bekezdése alapján kötelezte, hogy az ingatlant kiürített állapotban adja át a felperes részére.

A Fővárosi Bíróság 2008. január 31-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Rendelkezett a perköltség

viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a bérleti szerződés-tervezet szerint az alperes által fizetendő bérleti díj összege kedvezőbb, mint az önkormányzati rendeletben megállapított bér. A bérleti szerződés tervezete kizárólag a lakás használatával felmerülő költségeket kívánta az alperesre hárítani. A szerződés-tervezet 12. pontja is a jogszabályi előírásoknak megfelelő, így a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal egyezően úgy ítélte meg, hogy a felperes jogszabályi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, amikor az alperes által használt lakásra vonatkozóan bérleti szerződés megkötésére tett a megadott tartalommal ajánlatot.

Alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi kereset elutasítását kérte. Kifejtette, jelenleg jogcím nélküli elhelyezésre jogosult lakáshasználónak minősül, ez biztosítja számára, hogy jelenlegi lakása használatát rendes felmondással nem lehet megszüntetni, s a lakáshasználati díj mértéke az önkormányzati rendeletben meghatározott lakbér mértékénél magasabb nem lehet. A felperes által készített lakásbérleti szerződés-tervezete azért nem fogadható el az alperes számára, mert 3 hónapos felmondással a társasház felmondhat a bérlőnek és elhelyezésnek minősül Budapest bármely területén akár piaci alapú bérlakás biztosítása is. Az alperes akkor tartaná megfelelőnek a lakásbérleti szerződés-tervezetét, ha az tartalmazná; az alperes, mint jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre jogosult, az elhelyezési kötelezettség a társasházat terheli, a társasház elhelyezési kötelezettségét úgy teljesíti, hogy a bérbeadó a lakást rendes felmondással fel nem mondhatja.

Felperes a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását indítványozta.

A felülvizsgálati eljárás során tett felperesi ajánlat elfogadásától az alperes elzárkózott.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Pp.270.§ /2/ bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálhatja, hogy a felülvizsgálni kért érdemi határozat, jelen esetben a jogerős ítélet jogszabálysértő-e. Nincs lehetőség a

felülvizsgálati eljárás során méltányossági szempontok figyelembevételére. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet csak abból a szempontból vizsgálta, vizsgálhatta, hogy a jogerős ítélet jogszerű-e, mégpedig a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból, okokból. A Legfelsőbb Bíróság osztotta a perben eljáró bíróságok azon egyező álláspontját, hogy a felperes a jogszabály szerint őt terhelő elhelyezési kötelezettségének eleget tett, amikor a peres iratok között fellelhető bérleti szerződés aláírására felhívta az alperest. Az alperes által kifogásolt szerződési rendelkezés az Ltv.24.§-ában foglaltaknak megfelelő tartalmú, így azt az alperes alappal nem sérelmezheti. Az alperes a bérleti szerződés aláírásától elzárkózott, így fenti magatartása jogkövetkezményeit az alperesnek kell viselnie.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság az alperest kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

Budapest, 2008. december hó 8. napján.

.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő