

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Zolnay Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Gula József ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megállapítása iránt a Kazincbarcikai Városi Bíróság előtt 11.P.20.086/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.21.774/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 14. sorszám alatt előterjesztett 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 a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 6.000 (Hatezer) felülvizsgálati eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, míg a fennmaradó 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A felperes elhunyt házastársa, M.S. 1971-ben kötött bérleti szerződést az S-i, félkomfortos lakás használatára. A bérlő az 1985-ben kötött újabb bérleti szerződés alapján a komfortos fokozatú lakásnak megfelelő bérleti díjat fizette, majd az önkormányzati ingatlanok kezelését átvevő P. Kft. tudomásul vette a bérlő kifogását a konyha felszereltsége tekintetében, ezért az 1994. június 30-i tájékoztatás szerint a lakást ismét félkomfortosnak jelölte meg és a bérlő 2006. december 31-ig ennek megfelelően fizette a bérleti díjat. Az önkormányzati lakások kezelését 2006. január 1-jétől az S. Vagyongazdálkodási Osztálya vette át és 2007. január 1-jétől a felperes által fizetendő lakbér mértékét a komfortos lakásoknak megfelelő mértékben állapította meg, ezt azonban a felperes vitatta.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli bérlakás bérleti díja 2007. január 1. napjától 2007. december 31. napjáig a félkomfortos fokozatnak megfelelően 48 forint/négyzetméter/hó, míg 2008. január 1. napjától kezdve 51 forint/négyzetméter/hó.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint a perbeli lakás komfortos, így a bérleti díjat is ennek megfelelően kell a felperesnek megfizetnie.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletének indokolásában megállapította, hogy a perbeli lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) előírásai szerint félkomfortosnak minősül. Az Lt. 91/A. §-a 3. pontjának a-c-d) pontban előírt feltételeknek a perbeli ingatlan megfelel, azonban a b) pontban előírt feltétel, a közművesítettség nem állapítható meg. A komfortos lakásoknak a közművesítettség mindhárom összetevőjével, azaz a villany- és vízellátással és a szennyvíz-elvezetéssel is rendelkeznie kell. A perbeli lakás esetében a villanyellátás biztosított, a vízellátás a fürdőszobában ugyancsak megoldott, azonban a konyhában nincs lehetőség vízvételre, és a perbeli ingatlan nem rendelkezik szennyvíz-elvezetéssel. A szennyvízderítő csak kivezeti, de nem elvezeti a szennyvizet a lakásból és erre tekintettel a bérleti díj csak a félkomfortos lakásnak megfelelő mértékben állapítható meg.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a szennyvíz-elvezetés derítőbe történik ugyan, de ez nem zárja ki a közművesítettség megállapítását. A másodfokú bíróság szerint nem osztható az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a szennyvíz-elvezetésnek nem csak a lakásból, hanem a lakáshoz tartozó földterületről, ingatlanról is meg kell történnie. A komfortfokozat megállapítása szempontjából a szennyvíz-elvezetés akkor is fennáll, ha az derítőbe történik. Mindezek folytán a felperes keresete alaptalan.

A felperes felülvizsgálati kérelme az elsőfokú ítéletet helybenhagyó döntés meghozatalára irányult. Hivatkozott arra, hogy a fürdőszobában lévő WC kagylóból a szennyvíz egy csövön távozik a lakásból, és az nem állapítható meg, hogy hová. A derítő pontos helyét meghatározni nem lehet, annak kitisztítására nincs lehetőség. A szakvélemény alapján sem állapítható meg egyértelműen, hogy van-e derítő és a szennyvíz elvezetése megoldott-e. Az alperes által felkért G.Á. szakvéleménye a felperes szerint több okból sem elfogadható. Nem hagyható figyelmen kívül továbbá, hogy a szennyvíz-elvezetés megvalósítási módja nem felel meg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK.) rendelkezéseinek [8. § (2) bekezdés, 33. §, 47. §, 68. §, 77. §] sem. Az ingatlanon kialakított szennyvíz-elvezetési mód minden szempontból jogellenes, így a komfortfokozat megváltoztatása csak akkor lehetséges, ha a csatornahálózatba való bekötés megvalósul. A felperes szerint semmi

nem indokolta a lakás komfortfokozatának a bérbeadó általi egyoldalú megváltoztatását, figyelembe véve azt, hogy a bérlő korábban a félkomfortos lakásra előírt bérleti díjat fizette meg.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

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.

A felperes keresete alapján a bíróságnak elsődlegesen a perbeli lakás komfortfokozata tekintetében kellett állást foglalnia. A kereset elbírálása körében nem az OTÉK. előírásaiból kell kiindulni, hanem az Lt-nek a komfortfokozat feltételeit szabályozó 91/A. §-ából, valamint a lakbér mértékét ehhez igazodóan meghatározó önkormányzati rendeletből. Az S. Városi Önkormányzatának Képviselő Testülete az önkormányzati bérlakások bérleti díját félkomfortos lakás esetében 2007. január 1-jétől 48 forint/négyzetméter/hó, míg 2008. január 1-jétől 51 forint/négyzetméter/hó összegben állapította meg. Az Lt. 91/A. §-ának 3. pontja tartalmazza a komfortos lakás feltételeit, amelyek közül az a), c) és d) pontokban írt feltételek fennállása a felek között nem volt vitatott, e körben a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott. A 3. b) pont szerint a komfortos lakásnak közművesítettséggel is rendelkeznie kell. A 2. b) pont értelmében a közművesítettség a villany- és vízellátás, valamint a szennyvíz-elvezetés esetén áll fenn. A peres felek között a villany- és vízellátás ténye sem volt vitatott a perben, eltérő volt az álláspontjuk azonban a szennyvíz-elvezetés tekintetében. Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében helyesen utalt arra, hogy a komfortfokozat megállapításánál a lakáson belüli tényezőket lehet figyelembe venni. A másodfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szennyvíz-elvezetésnek a lakásból kell megtörténnie és ez derítőbe is megvalósulhat. G.Á. szakvéleménye szerint a szennyvíz kezelés módja nem feltétlenül jelenti a központi rendszerű szennyvíz-elvezetést, más elfogadott műszaki megoldások is lehetségesek tekintettel arra, hogy még nincs mindenütt csatornázás. A P. Kft. 2002. április 23-i szakértői véleménye szerint a „szennyvíz az ingatlanon szennyvízderítőbe köt be”, azonban építési hiba az épülethez közel megépített szennyvízderítő és e körben szükséges a javítás. A derítő létét támasztotta alá O.K., G.Z.M. tanúk vallomása, valamint G.Á. szakvéleménye is. Az 1985. november 1-jén kelt lakásbérleti szerződést M.S. aláírta. A szerződés szerint a komfortfokozat változás miatt vált szükségessé az új bérleti szerződés megkötése. Ezt követően a bérlő 1992. május 11-i, komfortfokozatot vitató

levelében a konyha „felszerelésének” hiányáról és nem a szennyvíz-elvezetés hiányáról tett említést. Mindezeket figyelembe véve a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével megalapozottan jutott arra a következtetésre a bíróság a jogerős ítéletben, hogy a perbeli ingatlanon a szennyvíz-elvezetés derítőbe történik. A derítőbe való szennyvíz-elvezetésnek a komfortfokozatot befolyásoló szerepe pedig független attól, hogy a derítő megfelelő tisztításának elmaradása a WC használatát mennyiben nehezíti.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről szóló rendelkezés 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (7) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2009. május 27.

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

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő
HM