

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Harkai Gergely ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban a dr.Bálint Tünde ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt a Bajai Városi Bíróságnál P.21.372/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.20.500/2008/17. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését 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 jogerős ítélet által megállapított tényállás lényege szerint a felperes önkormányzat 1995. február 1-jén bérbe adta az alperes - a község akkori polgármestere - részére a G., V. utca 1. szám alatti, szolgálati lakásként megjelölt lakást határozatlan időre. A felek 2001. január 1-jén bérleti szerződést kötöttek a szomszédos ingatlanban levő 18 négyzetméteres garázsra is, az alperes polgármesteri munkakörének betöltéséig. Az alperes polgármesteri tisztsége 2006. szeptember 30-án megszűnt, de a bérleményeket nem adta az önkormányzat birtokába. A felperes 2007. március 1-jétől mindkét bérlemény bérleti díját felemelte, majd felmondta a szerződéseket.

Keresetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 75. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással kérte az alperesnek a bérlemények kiürítésére és az elmaradt használati díjak megfizetésére való kötelezését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert az volt az álláspontja, hogy az alperesnek cserelakást kellett volna felajánlania.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest a szolgálati lakás és a garázs kiürítésére, megállapította a fizetendő lakáshasználati és garázshasználati díjat és rendelkezett a hátralékos összeg megfizetéséről.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes a bérleti díj mértékét, az alperes pedig a lakás kiürítésére kötelező rendelkezést sérelmezte és ebben a részében kérték az ítélet megváltoztatását. A másodfokú bíróság a kiegészített bizonyítás anyaga alapján a használati díj megállapítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést megváltoztatta, a lakás kiürítésére vonatkozó rendelkezést azonban helybenhagyta. Ez utóbbi körben a döntését azzal indokolta, hogy a felek jogviszonyát az 1995. február 1-jén kötött bérleti szerződés, és ennek következtében az Ltv. rendelkezései alapján kell elbírálni. A bérleti szerződés értelmezése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a lakásbérleti szerződést meghatározott feltétel bekövetkezéséig, azaz a munkaviszony megszűnéséig terjedő időre kötötték, így az alperes lakásbérleti jogviszonya 2006. szeptember 30-án megszűnt és a bérleményt elhelyezési igény nélkül ki kell ürítenie.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet és kérte a lakás kiürítéséről szóló rendelkezés megváltoztatásával annak a megállapítását, hogy a bérleti jogviszonya határozatlan időre szól, a felmondással egyidejűleg pedig a felperes cserelakás biztosítására köteles.

Sérelmezte, hogy a bíróságok figyelmen kívül hagyták az 1986-tól tartó bérleti jogviszonyát és a garázsbérleti jogviszony tartalmából tévesen következtettek arra, hogy a lakásbérleti szerződése is szolgálati jogviszonyhoz kötött, határozott idejű szerződésnek minősül. Ebben az esetben is a bíróságoknak a Ptk. 1. §-a, a 431. §-ának (2) bekezdése és az Ltv. rendelkezéseinek egybevetése alapján arra a következtetésre kellett volna jutniuk, hogy a határozott idejű bérleti szerződés a szolgálati jogviszony megszűnését követően határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá alakult át, mert az ingatlant továbbra is a birtokában tartotta, a bérbeadó pedig csak egy év múlva szólította fel az ingatlan elhagyására. Ebben az esetben az Ltv. 26. §-ának (1) bekezdése alapján csak felmondással szűnik meg a jogviszony és a bérbeadónak cserelakást kell biztosítania.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a felülvizsgálattal támadott részében 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.

A jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak a történeti tényállásnak, hogy az alperes a korábbi években a község tanácselnökeként milyen feltételekkel bérelte a perbeli szolgálati lakást, mert 1995. február 1-jén a község polgármestereként új bérleti szerződést kötött a felperessel. E szerződés megkötésekor az Ltv. már hatályban volt, ezért a jogvita elbírálására az Ltv. rendelkezései az irányadók.

A felek az Ltv. 2. §-ában szabályozott bérleti szerződést kötöttek; jogviszonyuk tartalmát a szabad megállapodásuk és a jogszabály keretei együttesen határozták meg. A szerződést „határozatlan időre” kötötték, de „szolgálati lakásra” szólt, ezért nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor a szerződés értelmezése során arra a következtetésre jutott, hogy az alperes lakáshasználata a polgármesteri tisztségéhez kapcsolódóan a munkaviszonyával összefüggő bérletnek minősül. Ebből pedig helyesen következtetett arra, hogy a lakásbérleti szerződést meghatározott feltétel bekövetkezéséig, vagyis az alperes munkaviszonyának megszűnéséig terjedő időre kötötték.

Az Ltv. 23. §-ának (2) bekezdése értelmében a határozott időre, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor megszűnik. Az alperes esetében ez 2006. szeptember 30-ával bekövetkezett, a lakáshasználata jogcím nélkülivé vált, és - ilyen kikötés hiányában - másik lakásra sem tarthat igényt.

Az alperes jogviszonya a jogszabály alapján, és nem a felperes felmondása folytán szűnt meg, az Ltv. 26. §-ának (1) bekezdésében foglaltak tehát nem alkalmazhatók.

Az alperes felülvizsgálati kérelmének a Ptk. 431. §-a (2) bekezdésével kapcsolatos fejtegetéséről a Legfelsőbb Bíróság álláspontja a következő: az Ltv. 1. §-ának (3) bekezdése szerint az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Ebből következően a Ptk. az Ltv. mögöttes szabálya, ami azt jelenti, hogy a Ptk. alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha az adott jogkérdést az Ltv. nem szabályozza. A határozott időre kötött szerződés megszűnéséről azonban az Ltv. 23. §-ának (2) bekezdése rendelkezik, mégpedig a Ptk.-tól eltérően, és eszerint a határozott idő eltelte a szerződést ipso iure megszünteti. Nincs jelentősége a lakás továbbhasználatának, illetőleg annak sem, hogy azt a bérbeadó nem kifogásolja. A szerződés megszűnésével a volt bérlő jogalap nélküli birtokossá válik, és az is marad mindaddig, ameddig a lakást vissza nem adja, kiürítésre kötelezése pedig a megszűnés után később is kérhető. A felek szerződése a határozott idő elteltével az Ltv. 23. §-ának (2) bekezdése értelmében megszűnt, ezért az alperest a lakás kiürítésére kötelező jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét 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, 2009. szeptember 14.

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

A kiadmány hitelével:

bíróági tisztviselő  
HM