

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a jogtanácsos által képviselt felperesnek a Péterné dr. Szeghy Edina ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése iránt a Székesfehérvári Városi Bíróság előtt 18.P.20.503/2008. számon megindított, és a Fejér Megyei Bíróság 2009. május 21-én 2.Pf.20.657/2009/6. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 15. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívüli eljárásban meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

A felperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A szám alatti ingatlan korábbanKözség Tanácsának kezelésében állt, majd az ingatlan Város Önkormányzatának tulajdonába került. Az ingatlanon lévő egyik szükséglakásban az alperes 1976. márciusa óta lakik. Az önkormányzat 2005-ben értékesítette az ingatlant a Kft-nek azzal a feltétellel, hogy az ingatlanban lakók elhelyezéséről a beruházó gondoskodik. A Kft. az ingatlant 2007. június 11-én eladta a felperesnek, aki jogelődjéhez hasonlóan kívánt megállapodni az alperessel az elhelyezéséről vagy kártalanításáról. Megállapodás azonban nem jött létre. Az alperes 2007. évre bérleti díjat, víz- és csatornadíjat felszólítás ellenére sem fizetett a felperesnek.

A felperes keresetében az alperesnek az ingatlan kiürítésére, valamint 2007. augusztus 1-től kezdődően havi 20.000,- forint lakáshasználati díj, illetve víz- és csatornadíj megfizetésére kötelezését kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül kiürítve bocsássa a felperes birtokába a perbeli ingatlant, továbbá fizessen meg a felperesnek 132.219,- forint víz- és csatornadíjat és 55.000,- forint lakáshasználati díjat. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlan kiürítéséig havi 5.000,- forint

lakáshasználati díjat fizessen meg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A bíróság megállapította, hogy az alperes nem bizonyította bérllői jogviszonyát, továbbá azt sem, hogy az ingatlan vevői az elhelyezésére, illetve kártalanítására kötelezettséget vállaltak volna.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és a felperesnek a lakás kiürítése iránti keresetét elutasította. Ezt meghaladó fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az elsőfokú ítéletet megváltoztató döntését azzal indokolta, hogy az ingatlant megvásárló Kft., majd a felperes az ingatlanban lévő szükséglakások lakóinak elhelyezésére az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt. A tanácsot a lakásban jogcím nélkül lakó alperessel szemben az 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 120. § (1) bekezdés d) pontja alapján elhelyezési kötelezettség terhelte, amit a vevők átvállaltak. A lakottságot a vételárat csökkentő tényezőként vették figyelembe. Ezért az alperes elhelyezése vagy kártalanítása hiányában a lakás kiürítésére nem volt kötelezhető.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes nem vitatta, hogy az alperessel tárgyalt az elhelyezéséről, illetve pénzbeli kártalanításáról. Megállapodásra azonban az alperes irreális követelése miatt nem került sor. Állította, hogy az alperes elhelyezési jogosultságot nem szerzett, ha mégis, a fizetési kötelezettsége elmulasztása folytán rosszhiszeművé vált, aki elhelyezésre nem tarthat igényt. Hivatkozott az alpereshez intézett 2007. december 20-i keltű felmondására, amit a másodfokú bíróság nem bírált el.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felek egyike sem állította, és a bíróság jogerős ítéletében sem állapította meg, hogy az alperes a perbeli szükséglakásban bérllőként lakott. A bizonyítékok mérlegelésével a jogerős ítélet csak annyit rögzített, hogy az alperes részére a tanács a szükséglakást 1975-ben kiutalta, bérleti szerződés megkötésére azonban nem került sor. A másodfokú bíróság a perbeli adásvételi szerződések és a peres felek folyamatosan folytatott tárgyalásai alapján okszerű következtetést vont le arra vonatkozóan, hogy a felperes az alperes elhelyezésére vagy pénzbeli kártalanítására kötelezettséget vállalt. Vita közöttük csak az elhelyezés megfelelősége, illetőleg a kártalanítás összege kérdésében keletkezett. Ez utóbbi azonban nem képezte per tárgyát. Erre irányuló kereseti kérelem hiányában a bíróság nem foglalkozott az

alperes utólagos rosszhiszeművé válásának a kérdésével sem. Mivel nem vitatottan az alperes nem bérlőként lakott az ingatlanban, a „felmondás” közlésének nem volt jogi relevanciája, így a felmondás jogszerűsége vizsgálatának sem volt helye.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott részében a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálat eredménytelensége folytán a felülvizsgálati perköltségeit a felperes maga viseli.

Budapest, 2010. január 14.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k. előadó bíró, Csánitzné dr. Csiky Ilona s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelül:
írnok