

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Zuber Róbert ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Török Mónika ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti szerződés módosítása és egyéb követelések iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál 15.P.III.22.282/2006. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 54.Pf.637.015/2008/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 53. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. évi november hó 11. napján megtartott tárgyalás alapján 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 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdona 1978. óta a B., N. utca 5. szám alatti házas ingatlan, amelyen földszintes lakóépület volt és annak egy részében 1950. óta P.R. és családja lakott kényszerbérlelőként. A felperes a birtokába került lakrész földemét megerősítette, arra emeletet épített, de megerősítette a kényszerbérlelő lakrészét is, és a pincelejárat megszüntetésével az a lakrész egy fél szobával nagyobb lett. A kényszerbérlelő 1985-ben elköltözött, az ő lakrészében a fia, P.G. és annak házastársa maradt, akik bevezették a gázt, központi fűtést alakítottak ki és felújították a lakrészüket. Az eredetileg komfortos lakás összkomfortossá vált. P.G. a lakásból elköltözött, abban a házastársa, a jelen per alperese maradt a közös gyermekkel, majd az unokával együtt használják a lakást.

A felperes 1994-ben keresetet indított a bérleti díj megállapítása iránt. A bíróság jogerős ítéletével az alperest terhelő bérleti díjat 1996. január 1-jétől havi 9.570 forintban állapította meg. Utóbb a felek megállapodása alapján a bérleti díj 2003 márciusától 17.630 forintra, 2004. december 1-jétől havi 20.000 forintra, majd 2005. szeptember 1-jétől havi 22.000 forintra emelkedett.

A felperes a 2006. június 29-én indított, majd utóbb módosított keresetében kérte a bérleti szerződés módosításával a bérleti díj 2006. július 1-jétől kezdődően havi 80.000 forintra, a szabadpiaci viszonyoknak megfelelő összegre való felemelését.

Az alperes 2006. október 1-jétől havi 25.000 forint bérleti díjat fizetett.

A felperes a per tartama alatt több cserelakás felajánlásával 2007. február 16-án május 30-ára felmondta az alperes jogviszonyát a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 26. §-ának (1) bekezdése alapján és kérte a kiürítésére való kötelezését.

Az alperes a felmondást érvénytelennek tartotta arra hivatkozással, hogy azt a felperes 2007. március 5-én közölte és nem felel meg az Lt. 26. §-ának (5) bekezdése szerinti három hónapos felmondási időnek. A felajánlott cserelakásokat sem tartotta megfelelőnek.

A felperes 2007. augusztus 30-án felszólította az alperest, hogy az engedélye nélkül az ingatlanban lakó B.E. nevű személyt nyolc napon belül távolítsa el, és közölte, hogy ez a személy 2007. augusztus 28-án a terhére súlyos testi sértést követett el. Tájékoztatva az alperest, hogy ha a cserelakásos felmondása nem szüntette volna meg a bérleti jogviszonyt, akkor B.E. magatartása miatt előzetes felszólítás nélkül is felmondással élhet. Ezt a levelét kérte felmondásként értékelni és a lakás kiürítése iránti keresete másodlagos indokát erre a 2007. augusztus 30-i „felmondására” alapította.

Az alperes a levelet 2007. szeptember 4-én átvette.

A felperes álláspontja szerint e rendkívüli felmondása folytán az alperes bérleti jogviszonya 2007. szeptember 4-én megszűnt az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének c) pontja szerint, és köteles az addig fizetett és a felemelt lakbérkülönbséget, majd a kiürítésig használati díj fizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a Ptk. 241. §-ának a feltételei nem adóttak. A felperes 2007. február 16-i felmondása nem felel meg az Lt. 26. §-ában foglaltaknak, tehát érvénytelen, a 2007. augusztus 30-i levele pedig nem tekinthető felmondásnak, egyébként az ott megnevezett B.E. nem tartózkodik életvitelszerűen az ingatlanban, és neki nem is hozzátartozója. A felperessel kötött bérleti szerződése tehát nem szűnt meg. Beszámítási kifogásként 36.000 forintot követelt a felperes helyett elvégzettett helyreállítási munkák ellenértékeként.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Megállapította, hogy a felek bérleti jogviszonya 1989. január 1-je előtt keletkezett és az a korábbi jogszabályok szerint kötött bérű lakásnak minősül. Az Lt. módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. törvény 45. §-ának (9) bekezdésében foglaltak hatályon kívül helyezésével azonban a felek jogviszonyában a kötött bér már nem érvényesül. A felek a bérleti szerződésüket rendszeresen, szinte évenként közös megegyezéssel maguk módosították a bérleti díj tekintetében, és még a keresetindítást követően is közös

megegyezéssel felemelték a bérleti díjat. Ezt követően nem következett be a felek jogviszonyában olyan körülményváltozás, amely a Ptk. 241. §-a alapján alapot adna a szerződés módosítására. A bíróság a felperes 2007. február 16-án kelt cserelakásos felmondását érvénytelennek tartotta, mert azt március 5-én közölték az alperessel, így 2007. május 30-ig nem állt rendelkezésre az Lt. 26. §-ának (1) bekezdése szerinti három hónapos felmondási idő, de a cserelakások megfeleltetése sem állapítható meg.

A bíróság álláspontja szerint a felperes 2007. augusztus 30-i felszólító levele - tartalmát tekintve - nem felmondás, és annak ténybeli alapját sem bizonyította a felperes. Az alperes bérleti jogviszonya tehát nem szűnt meg, így a lakás kiürítése iránti kereset alaptalan. A bíróság az alperes beszámítási kifogását nem vizsgálta, mert nem volt olyan követelés, amelybe az igényét beszámíthatta volna.

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Indokolása szerint a felek azt követően, hogy a bíróság az 1994-ben indított perben hozott ítéletével megállapította az alperes által fizetendő bérleti díj összegét, azt a felek utóbb többször, közös megegyezéssel módosították, és az így módosított összeg mellett a felperes nem indított keresetet a bérleti díj felemelése iránt, illetőleg a megindított per szüneteléssel megszűnt. Az alperes teljesítése tehát bérleti díj volt, és nem annak az előlege. A bérleti szerződés módosításának a feltételei nem állottak fenn, a felperes 2007. február 16-i felmondása pedig érvénytelen. A 2007. augusztus 30-i felszólítása rendkívüli felmondásnak nem tekinthető.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a keresetének megfelelő határozat meghozatala iránt a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint tévedtek a bíróságok, amikor azt állapították meg, hogy a bérleti szerződésüket közös megegyezéssel módosították, mert ő - bár átvette az alperes által fizetett díjat - azt nem megállapodás alapján tette, és nem nyugodott bele abba, hogy az alperes nem hajlandó magasabb összeg fizetésére. A Ptk. 241. §-ában foglaltak alapján a bérleti szerződés módosítására lehetőséget látott, amelynek alapja az a jelentős, új körülmény, hogy az árhatósági jogkör megszüntetése miatt hatályon kívül helyezett önkormányzati rendelet szerint a szabadpiaci bérleti díj elérhető. Ennek alapján a bérlemény után akár 97.510 forintos bérleti díjat is jogszerűen követelhetne. Hivatkozott még arra, hogy a Ptk. 241. §-a szerinti módosítás elmaradása neki jelentős érdeksérelmet okoz, amelyet az alperes érdekei nem előzhetnek meg.

Álláspontja szerint a 2007. február 16-i cserelakásos felmondásának közlésétől számított három hónapos felmondási idő nem volt ugyan meg, de utóbb közölte az alperessel, hogy ezért a bérleti jogviszony megszűnésének időpontja csak 2007. június 30-a lesz. Emiatt az alperest hátrány nem érte. A felmondása pedig az Lt. 26.

§-ának (1)-(3) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelt, és ha az alperes a cserelakás megfelelősége ellenére azt elutasítja, későbbi, előre nem látható időpontban már nem tudja biztosítani azok rendelkezésre állását. Ebben az esetben az alperes felróható magatartásával előnyhöz jutna, amely a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésében foglalt elvbe ütközik. Előadta, hogy a 2007. augusztus 30-i rendkívüli felmondásának tényállításaira bizonyítást ajánlott, de a bíróság annak nem adott helyt. Ez a felmondás formai okok miatt nem tekinthető érvénytelennek.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Rámutatott arra, hogy a bíróság bérmegállapítását követően mindig közös megegyezéssel módosították a bérleti díj összegét, a felperes pedig nem bizonyította, hogy a legutolsó módosítás óta olyan körülményváltozás következett be, amely a Ptk. 241. §-ának alkalmazására alapot adna. A bíróság a bizonyítékokat helyesen mérlegelte, az felülvizsgálattal nem támadható.

A bérleti díj összegével kapcsolatban kifejtette, hogy az ártörvény alapján önkormányzati rendelet dönthetett a lakások béréről, ha pedig az ő bérleménye önkormányzati lakás lenne, akkor díjcsökkentő tényezőkkel is számolni kellene.

A felperes felmondásaival kapcsolatos álláspontját fenntartotta, és továbbra is hivatkozott a 2007. február 16-i felmondás érvénytelenségére és arra, hogy a cserelakások nem is voltak megfelelőek. A 2007. augusztus 30-i levelet pedig nem tekintette felmondásnak, annak a tartalma a felperes által felajánlott tanúbizonyítás lefolytatása esetén sem változhatott volna meg.

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 bérleti szerződés módosítása iránti keresetének elbírálását megelőzi a felmondásokra alapított lakás kiürítése iránti kereset elbírálása, mert ha a felmondás érvényes, az az Lt. 23. §-a (1) bekezdésének c) pontja alapján megszüntette a bérleti jogviszonyt és az alperes az Lt. 17. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a lakás kiürítésére. A már megszűnt szerződés utólagos módosítására pedig nincs lehetőség.

Az Lt-nek a bérleti jogviszony felmondására vonatkozó szabályai kogens rendelkezések, csak az érvényes felmondás szünteti meg ipso iure a szerződést, ezért azt kellett vizsgálni, hogy a felperes 2007. augusztus 30-án kelt levele tekinthető-e olyan rendkívüli felmondásnak, amelyet az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének c) pontja biztosít arra az esetre, ha a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául. Helyesen

állapították meg a bíróságok, hogy a felperes felszólító levele nem felel meg az Lt. 24. §-ának (1) bekezdése szerint írásban közlendő felmondás követelményeinek, amely alaki hiba más bizonyítással nem pótolható és önmagában érvénytelenné teszi a felmondást. Ez a felszólító levél tehát nem minősül a szerződés megszüntetésére alkalmas felmondásnak, a tanúbizonyítás lefolytatása szükségtelen lett volna, mellőzése nem alkalmas a jogerős ítélet megalapozatlanságának a megállapítására.

A felperes 2007. február 16-án kelt és március 5-én közölt cserelakásos felmondása ugyancsak érvénytelen. Az Lt. 26. §-ának (5) bekezdése az ilyen felmondásra előírja, hogy a felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet. A felperes maga sem vitatta, hogy a felmondási idő nem felelt meg a jogszabályban foglaltaknak, utólagos meghosszabbítására pedig nincs lehetőség. A felmondásnak a közlésekor kell érvényesnek lennie és ez az alaki ok mellett a tartalmi feltételekre is vonatkozik. A tartalmi követelmények azt jelentik, hogy az Lt. 26. §-ának (1) bekezdésére alapított felmondásnál minden olyan adatot közölni kell a cserelakásról - cserelakásokról -, amelynek alapján a bérlő választani tud és ellenőrizheti a lakások megfelelőségét. Már ekkor tudnia kell, hogy a felmondott jogviszony után a cserelakásban ténylegesen és jogilag is folytathatja a jogviszonyt, illetőleg a lakás alkalmas bérleti jogviszony létesítésére. E feltételek ismerete a garancia arra, hogy a felajánlott cserelakás rendelkezésre áll akkor, amikor az szükséges.

A felperes felmondása e követelményeknek nem felelt meg, beleértve azt is, hogy a felmondásban megjelölt nyolc darab cserelakás mellett utólag még egy lakást felajánlott a felperes, amelyet ugyancsak nem tehetett volna. Ebből következően a felperes által felajánlott lakások egyikének a megfelelőségét sem kellett vizsgálnia az alperesnek, de a bíróságoknak sem.

A felperesnek nem volt olyan érvényes felmondása, amely megszüntette volna a jogviszonyt, ezért a továbbiakban azt kellett vizsgálni, hogy a bérleti szerződés módosításának a Ptk. 241. §-ában foglalt feltételei adottak-e, illetőleg ebben a körben a jogerős ítélet keresetet elutasító rendelkezése megfelel-e a jogszabályoknak.

A bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj összegét a bíróság jogerős ítéletével 1996. január 1-jétől havi 9.570 forintban állapította meg. Ezt követően a felek maguk egyezkedtek a díj összegéről, végül az alperes által felajánlott és fizetett összegeket a felperes általában elfogadta. A 2003-ban kialakult havi 17.630 forintot, a 2004-ben fizetendő 20.000 forintot és a 2005-ben teljesítendő havi 22.000 forintot nem követte olyan per, amelyet az Lt. 6. §-ának (2) bekezdése alapján indítottak volna, ha a lakbér módosításában nem tudtak volna megegyezni. Az elmaradt perindítás arra utal, hogy a megállapodás szerinti bérleti díjat a felperes is elfogadta. Ennek alapján helyesen állapították meg a

bíróságok, hogy a bérleti szerződésnek a bérleti díjra vonatkozó részét a felek többször maguk módosították.

A jelen per megindításakor a bérleti díj összege havi 22.000 forint volt. A felperes ennek a felemelését kérte 80.000 forintra, amelyet az alperes nem fogadott el, de havi 25.000 forintot felajánlott és fizetett is. A felperes ezt az összeget átvette, de nem fogadta el, bérleti díjként továbbra is ragaszkodott a keresete szerinti összeghez. Tévedett tehát a bíróság, amikor ez utóbbi esetben is a felek megállapodását bizonyítotttnak látta.

A bérleti szerződésnek a bíróság által való módosításakor azonban a szerződő felek korábbi szerződésmódosító gyakorlatának jelentősége van arra is tekintettel, hogy az alperes bérleménye eredetileg kényszerbérlet volt. Az ártörvény és az önkormányzati rendelet lehetőséget adtak volna magasabb bérleti díj kikötésére, ám a felperes ezt nem kérte és ilyen pert nem indított. Az előzmények miatt tehát abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. 241. §-ában foglalt feltételek megállapíthatók-e, ugyanis a tartós jogviszonyban éppen a szerződő felek vállalták magukra a bérleti díj „karbantartását”. Ehhez képest nem bizonyított a felperes olyan sérelmet, amely alapot adna a szerződés bírósági módosítására. A felek jogviszonyában a kötött bér nem érvényesült, az érdekeik vizsgálatát pedig maguk érvényesítették a díj összegének emelésekor.

A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következően a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [Pp. 275. § (1) bekezdés]. Ebből következően a fél nem hivatkozhat olyan új tényre, bizonyítékra, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya. A felperes „felülvizsgálati kérelem kiegészítése” elnevezésű beadványában foglaltakkal, és az ahhoz csatolt iratok tartalmával a Legfelsőbb Bíróság nem foglalkozhatott.

A bíróság jogerős ítéletében jogszabálysértés nélkül utasította el a keresetet, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperest a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. november 11.

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

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő
HM