

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság felperesnek (felperes címe) a dr. Dudás Márta ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen lakás kiürítése iránt a Nyíregyházi Városi Bíróságon 23.P.22.549/2008. számon megindított, és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2.Pf.20.743/2009/3. sorszámú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes felülvizsgálati kérelme alapján tárgyaláson kívül megtartott zárt ülésben meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetékből és 5.000-5.000 (Ötezer)-(Ötezer) forint felülvizsgálati és másodfokú ügyvédi munkadíjból összetevődő perköltséget. Ezt meghaladóan felmerült perköltségét a felperes maga viseli.

I n d o k o l á s :

A ...-i székhelyű **I. Rt.** mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 1998. február 4-én lakásbérleti szerződést kötött a bérbeadó tulajdonában álló ...-i ... szám alatt nyilvántartott, a valóságban **cím** alatti lakás bérbeadására. A szerződés 7. pontjában az alperes vállalta, hogy amennyiben a bérbeadónál fennálló munkaviszonya megszűnik, ettől számított 30 napon belül a lakást és berendezéseit a beköltözési állapotnak megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, elhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. A szerződés 8. pontjában a bérbeadó részvénytársaság kinyilvánította, hogy nem mondja fel a lakásbérleti szerződést, ha az alperesnek a társasággal fennálló munkaviszonya létszámleépítés miatt szűnik meg. A szerződés szerint a bérlő a lakást cserelakásként kapta.

Az **I. Rt.**-nél az alperes munkaviszonya 2001. június 27. napján a munkáltató rendes felmondásával csoportos létszámleépítés miatt megszűnt. Ezt követően az **I. Rt.** az ingatlant az alperes által lakottan a **M. Kft.** részére értékesítette. A **M. Kft.** és az alperes a lakásbérleti szerződést úgy módosították, hogy a bérleti díjat 2002. január 1. napjától kezdődően havi 5.200 forintban határozták

meg. A **M. Kft.** 2007. június 1. napján kötött adásvételi szerződéssel a lakást az alperes által lakottan értékesítette a felperesnek. A földhivatal a felperes tulajdonjogát vétel jogcímén 2007. július 1-én bejegyezte. A felperes a 2008. május 9. napján kelt nyilatkozatával az alperes bérleti jogviszonyát 2008. augusztus 31. napjára felmondta és felhívta az alperest, hogy az ingatlant 2008. szeptember 1. napjáig ingóságaitól kiürítve bocsássa rendelkezésére.

A felperes keresete alapján az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 5.200 forint bérleti díjat és annak 2007. október 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát, valamint 2.000 forint részperköltséget.

A lakás kiürítése iránti keresetet elutasította.

Döntésének a lakás kiürítése iránti kereset elutasítására vonatkozó indoka az volt, hogy a perbeli lakás vállalati bérlakásnak minősül, az alperes munkaviszonya 2001. július 27. napján létszámleépítés miatt szűnt meg, ezért a perbeli lakásbérleti szerződésére is alkalmazandó az Lt. (A lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv.) 75.§ (2) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározott cserelakás biztosítására vonatkozó rendelkezés. Egyben megállapította, hogy a felperes felmondása az Lt. 26.§ (1) és (2) bekezdéseiben írtakra is figyelemmel nem felel meg a jogszabályban írtaknak.

A felperes fellebbezése alapján eljárva a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy a **cím** alatti lakást a vele együttlakó személyekkel 15 napon belül hagyja el, és a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a felperes birtokába. Megállapította, hogy saját és vele együtt lakó személyek elhelyezéséről az alperes maga köteles gondoskodni.

Döntésének indokai szerint az **I. Rt.** valamint az alperes 1998. február 4-én új, írásba foglalt bérleti szerződést kötöttek egymással, mely tartalmazta a szerződés feltételeit, és melynek az alperes részéről történő megtámadására nem került sor. Az Lt. 75.§-ának rendelkezéseit a perbeli jogvita elbírálására nem lehetett alkalmazni, mert a perbeli esetben a felek az Lt. hatálybalépése után kötöttek bérleti szerződést. Az alperes munkaviszonya 2001. június 27. napján csoportos létszámleépítés miatt történő munkáltatói felmondással szűnt meg, ezért a bérleti jogviszony a szerződő felek között változatlanul fennmaradt, és határozatlan idejű bérleti szerződéssé alakult át. Ezt támasztja alá a felek magatartása és a perben kifejtett jogi álláspontja is. Az Lt. 2006. március 31. napjától hatályos 26.§ (5) bekezdése értelmében a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha a felek

másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás biztosítása és a 24.§ (1) bekezdésének a-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára, a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb három hónapnál. A felperesnek a 2008. május 9-i keltezéssel ellátott és az alperes részéről 2008. május 15. napján átvett felmondása - mivel abban a felperes a szerződést 2008. augusztus 31. napjára mondta fel - az Lt. 26. § (5) bekezdésébe foglalt feltételeknek megfelelt. A megyei bíróság ezért megállapította, hogy a felperes felmondása szabályszerű volt, a jogszzerű felmondás az Lt. 23.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében a lakásbérleti jogviszonyt megszüntette, ezért a felperes keresetében alappal kérhette az alperesnek a lakás kiürítésére kötelezését.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az első fokú ítélet helybenhagyása érdekében az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Álláspontja szerint a bérleti jogviszony az 1971-ben létrejött és folyamatosan fennálló minősülő munkaviszonyához kötődött, a másodfokú bíróság pedig jogszabálysértően nem alkalmazta az Ltv. 75.§-ában foglaltakat. A felmondás jogellenes volt, és ennek folytán a felperesnek a lakás kiürítése iránt előterjesztett keresete az elsőfokú bíróság ítéletének megfelelően, megalapozatlan.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

Hivatkozott arra, hogy az Lt. 26.§ (5) bekezdésének megfelelő felmondása az alperes bérleti jogviszonyát megszüntette, és a felperes elhelyezésre nem köteles.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat korlátai között vizsgálva megállapította, hogy az alperes rendkívüli perorvoslati kérelme megalapozott.

A Legfelsőbb Bíróság számára a felülvizsgálati eljárásban irányadó - a felek által nem vitatott - tényállás értelmében a felperesi jogelőd és az alperes 1998. február 3-án lakásbérleti szerződést kötöttek, amely az alperes munkaviszonyának a csoportos létszámleépítéssel történő megszüntetése után határozatlan idejű szerződéssé alakult. A felülvizsgálati eljárásban eldöntendő jogkérdés az volt, hogy a felperes 2008. május 9-i felmondása - mely a lakásbérleti jogviszonyt három hónapos felmondási idővel való megszüntetésére irányult - alkalmas volt-e a kívánt joghatás elérésére vagy sem.

Az Lt. 26.§-ának (5) bekezdését a 2005. évi CXXXII. törvény 9.§-a 2006. március 31. napjától hatályosan állapította meg. A kérdéses jogszabályhely a bérbeadó és a bérlő 1998. február 3-i szerződéskötésekor a következőképpen rendelkezett; „A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha ezt a felek a szerződésben

kikötötték - a 24.§ (1) bekezdés a-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára, eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál". A fentiekből kitűnően az alapul szolgáló bérleti szerződés megkötésének időpontjában az Ltv. 26.§ (5) bekezdése más tartalommal volt hatályban és eltérő megállapodás hiányában nem tette lehetővé a nem állami és nem önkormányzati lakások tekintetében a bérbeadó elhelyezési kötelezettség nélküli korlátlan felmondási jogát. A 2006. március 31-től hatálybalépett 2005. évi CXXXII. törvény a Ptk. 226.§ (1) bekezdésében írt szabályt nem tartalmazza, azaz nem határozhatta meg a szerződés tartalmát, és nem mondta ki azt, hogy ezek akkor is a szerződés részei, ha a felek eltérően rendelkeztek. A peres felek bérleti jogviszonyát és annak megszűnését ezért a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok alapján kellett megítélni. Az Ltv. szerződéskötés idején hatályos 26.§ (5) bekezdése nem tartalmazta a 2006. március 31-től hatályos rendelkezését, ezért arra alapítottn az 1998-ban kötött szerződéses jogviszony nem szüntethető meg. Az ezzel ellentétes álláspont a Ptk. 226.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal ütközik, ezért a Legfelsőbb Bíróság a fentiekben részletezettek szerint téves jogi álláspontot tartalmazó jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét hagyta helyben. [Pp. 275.§ (4) bekezdés]

Ennek a perköltségviselésben megnyilvánuló következményeit a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.26.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján akként vonta le, hogy a felperest kötelezte az alperes másodfokú és felülvizsgálati költségének megtérítésére azzal, hogy a lerótt másodfokú eljárási illetékből és az ügyvédi munkadíjból álló költségeit a felperes maga viseli.

Budapest, 2010. március 31.

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

Sipos

a kiadmány hitelélül:

tisztviselő