

Pfv.VIII.21.959/2009/9.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a hozzátartozó által képviselt..... felperesnek a által képviselt alperes ellen lakásbérleti szerződés felmondása érvénytelenségének megállapítása iránt a Debreceni Városi Bíróság előtt 31.P.24.240/2008. számon megindított, és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2009. május 21-én 2.Pf.21.062/2009/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 8. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2010. május 27. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
A felek a felülvizsgálati perköltségüket maguk viselik.

I n d o k o l á s :

1974. február 26-án Ingatlankezelő és Közvetítő Vállalat mint bérbeadó és..... mint bérlő között a.....(akkori nevén)
..... számú lakásra határozatlan időre bérleti szerződés jött létre. A lakásban a felperes a bérleti szerződést aláíró házastársaként a korabeli jogszabálynak megfelelően bérlőtársként lakott.

.....1997. december 15-én elhalálozott. A felperes ezt a tényt 1997. december 27-én írásban bejelentette a városi önkormányzat tulajdonában álló bérlakások kezelőjének, a Rt-nek. Ennek ellenére a kezelő Rt. továbbra is az elhunytat szerepeltette nyilvántartásában bérlőként és az őt megillető nyugdíjas kedvezmény összegének levonásával számlázta ki a lakás bérét.

2005. június 28-án az alperes levélben közölte a felperessel, hogy lakbérkedvezményre nem jogosult a férje elhalálozását követően, 2005. augusztus 1-től a kedvezményt törli és a teljes lakbért kell fizetnie. Emellett öt évre visszamenőleg 351.072,- forint kedvezmény és kamatai visszafizetésére szólította fel.

A felperes 2005. augusztus 31-i válaszlevelében az utóbbi követelést vitatta. A 2005. augusztus 1. napjával előírt lakbért azonban tudomásul vette azzal, hogy nem volt tudomása arról, hogy az addigi kedvezmény a férje jogán járó nyugdíjaskedvezmény volt.

Az alperes ezt követően a felperes lakásbérleti jogviszonyát cserelakás felajánlásával felmondta. Az emiatt indult perben a

bíróság a felek keresetét és viszontkeresetét egyaránt elutasította.

Az alperes 2008. évben ismételten felhívta a felperest, hogy a jogosulatlanul igénybevett nyugdíjaskedvezmény 330.185,- forint összegét fizesse meg, majd szeptember 15-én a bérleti szerződést bérnemfizetés okából felmondta.

A felperes keresetében a 2008. szeptember 15-i keltű felmondás érvénytelenségének a megállapítását kérte. A bíróság ehhez egyesítette az alperes által indított, leszállítás után 330.185,- forint összegű lakbérhátralék iránti pert. Ez utóbbiban az alperes a 2000. augusztusa és 2005. júliusa közötti lakbérhátralékot érvényesítette, amiből a vízdíjkorrekciót és a felperest saját jogán megillető nyugdíjaskedvezményt levonta.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, egyben 328.034,- forint összegben beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által helybenhagyott ítéletével megállapította, hogy a perbeli önkormányzati bérlakásra az alperes által 2008. szeptember 15-én közölt felmondás érvénytelen. Az alperes viszontkeresetét elutasította.

Az ítélet indokai között megállapította, hogy Városnak az önkormányzati tulajdonú bérlakások béreinek megállapításáról szóló 59/1993. (XII.20.) Kr. rendelete (Lbr.I.) 3/A. és 3/B. §-ának rendelkezései szerint a nyugdíjaskedvezmény megállapításával kapcsolatos körülményeket 15 napon belül írásban kellett bejelenteni. Csak e bejelentés elmulasztása jogosította fel a bérbeadót a jogalap nélkül igénybevett kedvezmény és kamatai visszakövetelésére. A felperes az 1/1971. (I.8.) Korm. rendelet (Lakásrendelet) 47. § (2) bekezdése szerint attól függetlenül a lakásban bérlőtárs volt, hogy a lakásbérleti szerződésben bérlőként nem szerepelt. A férje elhalálozását az Lbr. I. rendelkezése szerint... Rt-nek bejelentette, mely szervezet a bérbeadói jogokat gyakorló Rt. nevében és megbízásából kezelői jogokat gyakorolt. Az alperes a perben nem bizonyította és bizonyítást sem ajánlott fel arra vonatkozóan, hogy a felperest megfelelően felvilágosították arról, hogy a változásbejelentést kifejezetten az alperesnek kellett volna megtennie. A felperesnek küldött számlákból nem tűnt ki, hogy az jogosulatlanul igénybe vett nyugdíjaskedvezményt is tartalmaz. A bíróság utalt a Lakástörvény 2006. március 31-ével beiktatott 34. § (3) és (6) bekezdésére is, mely a bérbeadó kötelezettségévé teszi a jogosultság fennállásának a felülvizsgálatát. Ez esetben nyílik a bérbeadónak lehetősége a lakbér magasabb mértéknek megfelelő módosítására.

Az alperesnek a körülményváltozás ismeretében kellett lennie, de hallgatólagos tudomásulvételével sem módosította a bérleti díjat.

A bíróság az Lbr. I. 3/B. § (4) bekezdése szerinti feltétel hiányában az alperes viszontkeresetét alaptalannak találta és ebből következően a felperes keresetének megfelelően megállapította, hogy

a bérnemfizetésre alapított alperesi felmondás sem érvényes. A bíróság utalt a 6/2001. (III.6.) Kr. önkormányzati rendelet (Lbr.II.) 10. § (1) bekezdésének rendelkezésére is, amely szerint a körülményváltozás folytán a bérleti szerződést módosítani kellett. Mivel ez 2005. augusztus 1. napi hatállyal megtörtént, visszamenőlegesen a szerződés a bérleti díj tekintetében nem volt módosítható.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokait a fellebbezésre tekintettel azzal egészítette ki, hogy a felperesnek nem kellett észlelnie a kedvezmény jogosulatlan igénybevételét. A számlákon ugyanis nem volt feltüntetve, hogy nyugdíjaskedvezményről van szó.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes előadta, hogy szerinte a felperes csak abban az esetben minősült volna az elhunyt bérlőtársának, ha a bérlőtársi jogviszonyról a bérbeadónak tudomása lett volna. A Lakástörvény 32. §-a szerint a felperesnek a bérleti jogviszony folytatását kellett volna kérnie, a kérelem pozitív elbírálásával vált volna a felperes a lakás bérlőjévé.

Előadta, hogy Rt. a felperest megfelelően tájékoztatta arról, hogy az alpereshez kell a házastársa elhalálozásával kapcsolatos bejelentést megtenni. A későbbi számlák is az elhunyt házastárs nevére szóltak, a kedvezményt megjelölték. Ezért a felperes nem jóhiszeműen járt el, együttműködési kötelezettségének sem tett eleget. Vitatta az ítéletnek az Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdésére utalását. Mivel a bérleti díj összegét jogszabály állapítja meg, a bíróság tévesen utalt arra is, hogy az alperes hallgatólagosan tudomásul vehette a körülményváltozást és a szerződés módosulását. A felperesnek a jogszabályban meghatározott bérleti díjat kellett volna fizetnie, ennek részbeni elmulasztása a felmondását megalapozta. A módosuló bért a körülmények tudomására jutását követően az alperes haladéktalanul közölte, és több ízben felhívta a felperest a hátralékos díjtartozás megfizetésére is.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

Vitatta, hogy az alperes nem tudott a bérlőtársi jogviszonyról. Ennek ellentmond, hogy az Ltv. hatálybalépését követően Rt. a bérlőtársak nevére küldte a bérlőnek szóló iratait. A bérleti jogviszony folytatását nem kellett kezdeményeznie, mivel bérlőtársként már jogviszonyban állt a bérbeadóval. Az alperes a perben nem igazolta, hogy a felülvizsgálati kérelmében állított válaszlevelet Rt. a felperesnek megküldte volna. Férje halálát követően változatlan összegű lakbérszámlát kapott, ezért joggal lehetett abban a feltételezésben, hogy a kedvezményt a korábbi okból, a lakás rossz műszaki állapota alapján biztosítja az alperes. A szerződés módosítására a díj tekintetében nem került

sor. A hátralékértékesítésekben szereplő összegeket minden alkalommal megkifogásolta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes alaptalanul állította felülvizsgálati kérelmében, hogy a felperesnek a bérleti jog folytatását kellett volna kérnie. A felperes bérletársi joga a jogszabály (1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 47. § (2) bekezdés) rendelkezése folytán 1974. évben keletkezett. Házastársa halála után a perbeli lakás egyedüli bérletjévé vált. Mivel bérleti joga a jogszabály erejénél fogva kezdettől fogva fennállt, annak folytatását nem kellett kérnie, és e kérdésben az önkormányzatnak döntési jogköre sem volt.

A bíróság a peradatok alapján megalapozottan állapította meg, hogy a felperes az Önkormányzati Rendeletben a nyugdíjaskedvezmény igényjogosultságával kapcsolatos bejelentési kötelezettségének eleget tett (Lbr.I.3/B. § (3) bekezdés). Kétségtelen, hogy a lakbér mértékét az önkormányzat rendeletei szabályozták. Ugyancsak az önkormányzati rendelet határozta meg azonban a jogalap nélkül igénybevett kedvezmény visszakövetelésének a feltételeit [(4) bekezdés]. E rendelkezések alapján a bíróság helyesen következtetett arra, hogy a kedvezmény visszakövetelésének a feltételeit az alperes nem bizonyította. Ezért a viszontkeresete alaptalan, és ugyanezen okból a bérnemfizetésre alapított 2008. szeptember 15-i felmondása jogszerűtlen volt.

A felülvizsgálati kérelem további indokai a kereset és a viszontkereset érdemi elbírálása szempontjából nem voltak relevánsak.

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

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán az alperes a felülvizsgálati perköltségét maga köteles viselni. A felperesek felülvizsgálati perköltséget nem érvényesítettek.

Budapest, 2010. május 27.

Dr. Bősinger Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k. előadó bíró, Dr. Bartal Géza bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő