

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a ... Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Garadnai Tibor ügyvéd - (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Birkás Miklós ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen lakás kiürítése és használati díj megfizetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 7.P.23.262/2007. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 42.Pf.634.898/2009/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 39. sorszámú felülvizsgálati kérelme, valamint a felperes 5. sorszámú csatlakozó felülvizsgálati kérelme alapján a 2010. április 22. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az állami adóhatóság külön felhívására 18.000 (Tizennyolcezer) forint le nem rótt csatlakozó felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az állami adóhatóság külön felhívására 103.800 (Egyszázháromezer-nyolcszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 5.000 (Ötezer) forint - az ÁFA-t is magában foglaló - felülvizsgálati eljárási részperköltséget.

I n d o k o l á s :

A felperes az 1999. június 4-én kelt adásvételi szerződéssel **Sz.P.** tulajdonostól megszerezte a cím alatti ingatlan tulajdonjogát 3,7 millió forint vételár ellenében. Az alperes mint bérlő, **Sz.P.** mint bérbeadó 1999. május 2-án határozott idejű bérleti szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra. A bérleti díj összegét havi 5.000 forintban határozták meg és rögzítették, hogy ezt az összeget arra figyelemmel állapították meg, hogy a bérbeadónak a bérlő felé

elismerten 7.500.000 forint tőke és annak kamatai tartozása áll fenn, melynek jogcíme ajándék visszakövetelése iránti igény a bérlet tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan. A bérlő ebbe a követelésébe a bérleti díjat beszámíthatja.

Az ún. előzményi perben az alperes **Sz.P.** és a felperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a vele folytatott kapcsolatára tekintettel biztosította **Sz.P.** a számára a perbeli ingatlan és berendezési tárgyai megvásárlásához szükséges 5 millió forintot. Az adásvételi szerződés színlelt, valójában kölcsön ügyletet takar, a lakás tulajdonjogának átruházása ténylegesen a hitel fedezetéül szolgált. A Fővárosi Bíróság 57.Pf.632.270/2004/9. számú jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

Ezt követően előterjesztett keresetében a felperes kérte, hogy a bíróság az ingatlan kiürítésére kötelezze az alperest. A bérleti szerződés érvénytelenségét állította. Vitatta az abban megjelölt időpontot, azzal érvelt, hogy a szerződés aláírására utólag, olyan időben került sor, amikor **Sz.P.** már nem volt az ingatlan tulajdonosa. Az alperes 1999. novembere óta lakja az ingatlant, bérleti jogára sem az előzményi perben, sem más eljárásban nem utalt. A bérleti szerződés színlelttségére is hivatkozott és előadta, hogy az valójában szívésségi használatot leplez, amely a tulajdonossal szemben nem teremt jogcímet a birtoklásra. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2002. szeptember 1-től 2008. december 31-ig 4.506.684 forint lejárt használati díj, valamint 2009. január 1. napjától kezdődően havi 69.500 forint használati díj megfizetésére. A szerződés érvénytelensége iránti keresetének elutasítása esetére a szerződés módosítását kérte akként, hogy a bíróság a bérleti díjat 2008. május 1-től kezdődően havi 69.500 forintra emelje fel és kötelezze az alperest a meg nem fizetett bérleti díj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével az 1999. május 2-én kelt cím alatt felvett, a cím alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést akként módosította, hogy a bérleti díj összegét 2008. május 1. napjától kezdődően havi 69.500 forintban állapította meg és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 896.000 forintot 2002. szeptember 1-től 2008. december 31-ig lejárt bérleti díj címén, továbbá 2009. január 1-től az ingatlan kiürítése napjáig fizessen meg a felperesnek minden hó 15. napjáig havi 69.500 forint bérleti díjat. Megállapította, hogy az alperes a felperest a bérleti jogviszony fennállása illetve lényeges feltételei tekintetében megtévesztette.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokai szerint a bérleti szerződés a Pp. 196.§ (1) bekezdés b) pontja szerint teljes bizonyító erejű magánokirat. Az okirati bizonyítékra figyelemmel nem állapítható meg kétséget kizáróan, hogy a bérleti szerződés nem az abban aláírt időpontban

jött létre. Az, hogy az alperes 1999. novemberében zártörés útján jutott be az ingatlanba, nem zárja ki a bérleti jogviszonyt, mert a szerződésben a birtokbalépés időpontja nincs meghatározva. Mivel a perben nem volt vitatott, hogy **Sz.P.-nak** jelentős tartozása áll fenn az alperes felé, életszerű, hogy a bérleti díj beszámítás útján került megfizetésre. A bérleti díj csekély összege nyilvánvalóan az eredeti felek kapcsolatára tekintettel került meghatározásra. A bérleti jogviszonyban a szerződés módosításának elégséges indoka a díj piaci viszonyokhoz való alakítása, ezért a rendkívül alacsony bérleti díj önmagában megalapozza a keresetet. Mindezen indokokkal a szakértői vélemény alapulvételével kötelezte az alperest a lejárt és a jövőben fizetendő havi 69.500 forint bérleti díj teljesítésére.

A felek fellebbezése alapján eljárva a másodfokú bíróság a kiegészített ítéletet részben megváltoztatta és a megállapítás iránti keresetet is elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a Ptk. 432.§-a lakásbérleti jogviszony esetén nem alkalmazható, erre a jogviszonyra vonatkozó szabályokat az Ltv. tartalmazza, amely alapján nincs lehetőség megállapítási kereset előterjesztésére. A bérbeadó felmondása esetén a lakás kiürítése iránti perben kell vizsgálni a felmondás alaki és tartalmi érvényességét, mellyel a felek jogainak megóvása a marasztalásra irányuló perben biztosítható.

A további rendelkezéseit tekintve helyesnek tartotta az elsőfokú bíróság indokait. A felperes fellebbezési álláspontjára tekintettel rámutatott arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy az okirat nem a keltezése napján került aláírásra. A bérleti szerződésben a felek rendelkeztek a díj összegéről, meghatározásánál pedig olyan személyes körülményeket is figyelembe vettek, amelyek az új bérbeadóra nem hatnak ki.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a szerződésben kikötött bérleti díj módosítására irányuló kereset elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Állította; a másodfokú bíróság ítélete sérti a Ptk. 198.§-ában és 241.§-ában foglaltakat. Nem tér ki az indokolásban arra, ezáltal nem tesz eleget a Pp. 221.§-ában előírt kötelezettségének, hogy mi okból találta megalapozottnak a bérleti díj felemelésére vonatkozó elsőfokú rendelkezést. A szerződés utólagos módosítása méltánytalan az alperesre mert a 14-szeresére emelt bérleti díjat az infláció nem indokol. Az a tény, hogy a felperes nem kezdeményezte a szerződés módosítását azt igazolja, hogy jogelődje és az alperes közti sajátos viszonyra tekintettel kikötött bérleti díjat elfogadta, jelenleg pedig a bérleti díj irreális emelésével próbálja a bérleti jogviszonyt egyoldalúan a saját javára módosítani. Az ítélet nem értékeli, hogy a felperes az előzményi perben már tudott a bérleti jogviszonyról, így mélyen a

szokásos ár alatt vásárolta a lakást, és birtokháborítási eljárást is indított az alperes ellen.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme az alperes felülvizsgálati kérelme folytán a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Utalt arra, hogy a bérleti díj felemelése kérdésében a Fővárosi Bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal, ezért indokolása megfelelő terjedelmű. A szerződés módosítása az irreálisan alacsony bérleti díjra tekintettel jogszerű volt.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a megállapításra irányuló kereseti kérelmének helytadó felülvizsgálati határozat hozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy olyan kérdésekben, amelyekben az Ltv. nem ad eligazítást, háttérjogszabályként a Ptk. rendelkezései alkalmazandók. Ez vonatkozik a Ptk. 432.§-ára is. Miután vitatta a bérleti szerződés érvényességét, felmondásnak sem volt helye.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálva megállapította, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme, és a felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Ptk.-nak a perbeli szerződés megkötése előtt hatályos 450.§ (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó, a törvényben nem szabályozott kérdésekre a külön jogszabályokban foglalt rendelkezések, továbbá a dolgok bérletére vonatkozó szabályok az irányadók. Ezt a rendelkezést a Ltv. (1993. évi LXXVIII. tv.) 1. számú melléklet a) pontja 1993. december 31. napjával hatályon kívül helyezte, ezt követően a Ptk. XXXVIII. fejezetének a dologbérletre vonatkozó szabályai – így a Ptk. 432.§ (2) bekezdése – a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szerződések esetében nem alkalmazhatóak. A Ltv. 1.§ (3) bekezdése olyan utaló szabály, amely szerint e külön törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Ez a Ptk. általános részi rendelkezéseire vonatkozik, nem pedig a Ptk. különös részében található szabályokra.

Az ezzel azonos jogi álláspontot elfoglaló másodfokú ítélet helytálló, ezért nincs helye a Pp. 123.§-ában írt feltételek fennálltának a vizsgálatára.

Mivel a lakástörvény a tartós jogviszony módosításának szabályát nem tartalmazza, erre nézve az előbbiek értelmében a Ptk. 241.§-ában foglalt rendelkezés alkalmazásának helye volt. A Ptk. 241.§-a szerint a bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott lényeges körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges, jogos érdekét sérti.

A szerződésmódosítás egyik feltétele tehát a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyensúlyának hiánya, másik feltétele az, hogy ez az állapot a szerződő fél érdekét súlyosan sértse.

A perbeli ingatlan használatának ellenértéke az igazságügyi szakértői vélemény szerint 69.500 forint. A szakvéleményt a bíróság ítélezésének alapjául elfogadta, ennek megfelelően pedig a díjnak a piaci viszonyokhoz való igazításával állította helyre a felek jogviszonyában az egyenértékűséget.

Az, hogy a peres felek jogelődei a közöttük fennálló sajátos viszonyra tekintettel a bérleti díjat az ajándék értékéhez viszonyítva a szokásosnál alacsonyabb összegben határozták meg, nem jelenti azt, hogy a megállapodásuk hatálya a körülmények változása esetén kiterjed az ilyen jogviszonyban nem álló jelenlegi bérbeadóra és bérlőre.

Az alperes felülvizsgálati kérelme és a felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme egyaránt alaptalannak bizonyult, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet Pp. 275.§-a (3) bekezdése szerinti hatályában fenntartása mellett a felperest kötelezte a csatlakozó felülvizsgálati eljárási illeték lerovására, míg az alperest a felülvizsgálati eljárási illeték állam javára való megfizetésére és a pernyertesség-veszteség arányait is figyelembe véve a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 1.§ és 5.§-a alapján megállapított részperköltség különbözet megtérítésére.

Budapest, 2010. április 22.

Dr. Bősinger 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