

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen lakáshasználat iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 21.P.51.836/2007. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.642.387/2008/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 53. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. február 17. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 5000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az alperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a költségekkel együtt 12.000 (Tizenkettőezer) forintban állapítja meg, amelyet a felülvizsgálati illetékkel együtt az állam visel.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet helytadott a felperes keresetének, amelyben azt kérte, hogy az alperes biztosítsa számára a lakáshasználatot a lakásban. Az ítélet indokolása megállapította, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője 2002. január 15-től határozott ideig, majd 2003. február 14-től határozatlan ideig néhai H.Sz. volt, a bérleménybe a felperessel, az édesanyjával együtt költözött be, aki a bérleti szerződésben a bérlővel együtt lakó személyként került feltüntetésre. Az alperes 2005. évben költözött be a bérleménybe, a bérbeadó 2005. március 16-i hozzájárulásával. A bérlő és az alperes 2005. december 15-én kötöttek házasságot. A bérlő megbetegedett, majd 2006. januártól kórházi ápolásra szorult, és 2006. május 23-án meghalt. A bérbeadó 2006. augusztus 7-én kelt nyilatkozatával megállapította, hogy az alperes folytathatja a lakásbérleti jogot, azzal, hogy köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a bérleményben. 2006 decemberében a felperes a lakásba nem tudott bemenni az alperes zárcseréje miatt. A bíróság bizonyítást folytatott le a felperes tényleges ottlakására, amelyből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes a lakáshasználatát nem szüntette meg.

Az elsőfokú ítélet az indokolásában utalt arra, hogy a felperes a bérlő halálakor mint befogadott hozzátartozó jogszerűen lakott a lakásban, az alperesnek, mint a bérleti jog folytatójának az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 32. §-ának (7) bekezdése alapján biztosítani kell a bérleményben a felperes számára a lakáshasználatot. A jogerős ítélet megállapította, hogy a per eldöntése szempontjából annak van jelentősége, hogy a per adatokból megállapíthatóan a felperes a leánya halálakor a lakásban lakott, arra is figyelemmel, hogy az nem vitatható, hogy a lakásban a bérlővel jogszerűen együtt lakó személy a felperes, aki a szerződés szerint a bérlővel együtt költözött be az önkormányzati tulajdonú bérlakásba.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a bérlő halálakor nem lakott a lakásban, onnan önként távozott, a határozatlan időre módosított bérleti szerződésben már nem került feltüntetésre a felperes, mint a bérlővel együtt lakó családtag. Álláspontja szerint annak van jelentősége, hogy a felperes a lakás használatával teljesen felhagyott, önként elköltözött, elvitte minden ingóságát.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte, arra hivatkozással, hogy a bérlő halálakor a felperes jogszerűen és életvitelszerűen a lakásban lakott és ezen a tényen nem változtat az, hogy később sor került a kényszer-kijelentési eljárással a felperes lakcímének törlésére.

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 perbeli lakás önkormányzati bérlakás, a 2002. január 15-én megkötött bérleti szerződés 6. pontja a bérlővel egyúttlakó személyként tüntette fel a felperest. A bérlő tehát úgy kötött szerződést, hogy abban a kezdetektől jogszerű lakáshasználóként került feltüntetésre az anyja, aki a lakásban családi kapcsolaton alapuló szívességi lakáshasználó.

A 2003. február 14-i szerződés a korábbi bérleti szerződést csak annak időtartama - határozott idejű helyett határozatlan idejűvé változtatásával - tekintetében módosította, vagyis nem érintette a felperes bennlakásával kapcsolatos megállapítást, amiből az következik, hogy a felperesnek a lakásban tartózkodása változatlanul jogszerű volt e szerződés alapján is.

Az alperesnek a bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos bérbeadási nyilatkozat a bérleti jogviszonyt azzal a feltétellel

határozta meg, hogy azok számára biztosítani kell az ott lakást, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban. A perben felmerült jogkérdés az volt, hogy az alperes mint jogutód köteles-e biztosítani a korábbi bérlővel együtt a lakásba beköltözött felperes számára a lakáshasználatot.

A bérlő halálával a lakásbérleti jog nem szűnik meg abban az esetben, ha van olyan személy, aki a lakásbérleti jog folytatására jogosult [Ltv. 32. §-ának (2) bekezdése]. A lakásbérleti jogviszonyban a bérlő halála után csupán alanyváltozás következett be, a bérleti szerződés egyebekben változatlanul fennmaradt, azzal, hogy annak bérlője a továbbiakban a bérbeadó nyilatkozatával is elismerten az alperes lett. Ebből következik, hogy az alperes változatlan tartalmú bérleti szerződés folytatására jogosult, és mint a korábbi bérlő jogutódja köteles a felperes számára az ottlakást biztosítani, aki így az alperes bérlővé válását követően jogszerűen lakhat a lakásban. A felperest az előző bérlő fogadta be, az alperes a bérleti jogviszony folytatását ilyen feltételek mellett folytathatta. A felperes családtagi kapcsolaton alapuló lakáshasználó volt és jelenleg is az. A perben annak volt jelentősége, hogy a felperes mint szívességi lakáshasználó saját döntése folytán nem hagyott fel a lakáshasználattal, az alperes pedig nem szüntette meg a lakáshasználatát és a perben nem kérte a kiürítésre kötelezését.

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő, a lakáshasználatot biztosítani kell a szívességi lakáshasználó felperes számára, mindaddig amíg a felperes önként a lakáshasználattal nem hagy fel, vagy a bérlő azt nem szünteti meg. Ezért azt a legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest perköltség megfizetésére, mert a költségmentessége nem mentesíti a pervesztessége esetére az ellenérdekű fél költségének a megfizetése alól.

Az alperes pártfogó ügyvéd munkadíját a Legfelsőbb Bíróság a módosított 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5. §-ának (2) bekezdése alapján állapította meg, a díjat az állam viseli és kiutalásáról a pártfogó ügyvédet kirendelő elsőfokú bíróság gondoskodik.

Budapest, 2010. február 17.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Almásy Mária s.k. előadó bíró, Dr. Udvary Katalin s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő
HM