

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Karácsony József ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek „v.a.” (felperes címe) a dr. Szeszák Gyula ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen lakás kiürítése iránt a Debreceni Városi Bíróság előtt 14.P.21.184/2009. számon megindított, és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Pf.21.677/2009/4. sorszámú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 12. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán 2010. október 28. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja. Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Állam, saját felülvizsgálati perköltségét az alperes maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az alperes 1988-tól lakik családjával a **cím** alatti, felperes tulajdonában álló lakásban. 2001-től 2005-ig az alperes férje vállalkozói tevékenység keretei között látta el a házfelügyelői tevékenységet. A felperes és az alperes férje közötti jogviszony megszűnt, majd a felperes 2005-ben újra szerződött az alperessel. A lakásbérleti szerződés 9. pontja szerint ez a jogviszony a házfelügyelői munkakör ellátására kötött munkaszerződéssel azonos időtartamra szól, és a bérleti jogviszony a felperessel - aki egyben munkáltató is - létrejött munkaszerződés bármely okból való megszűnésével egyidejűleg 60 napos idő közbeiktatásával felmondásra kerül. A 10. pontban a bérlő tudomásul vette a bérleti szerződés 9. pontjában foglalt kikötést, és kötelezettséget vállalt arra, hogy a munkaviszonyának bármely okból történő megszüntetése esetén 60 napon belül távozik, cserelakás biztosítására vonatkozó igény, illetőleg bármely más ellenszolgáltatás kikötése nélkül. A bérleti szerződés megszűnése és a lakás kiürítése közötti időben a bérlő a lakás használatáért az önkormányzati bérleményekre vonatkozó használati díjat köteles megfizetni.

Az alperes munkaviszonya 2008. október 30-án rendes felmondással megszűnt. Erre tekintettel a felperes felszólította az alperest, hogy a lakást 2008. december 29. napjáig ürítse ki és azt bocsássa - az időközben kényszer végelszámolásra került - felperes birtokába. Az alperes a lakást nem ürítette ki, ezért a felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a lakás kiürítésére azzal, hogy a lakás visszaadását követően az alperes saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta, hogy szerződést kötött az alperessel, és azt sem, hogy szerződést megszüntető feltételeket kötöttek ki és hogy a munkaviszony megszűnésekor a bérleti jogviszonya is megszűnt. Arra hivatkozott azonban, hogy ez a feltétel jóerkölcsbe ütközik, mert ezért a lakásért a korábbi házfelügyelőnek 21 évvel ezelőtt főbérleti lakást adott, így ő is jogosult vagy másik lakásra vagy kártérítésre.

A bíróság az alperes védekezését nem fogadta el. Rámutatott, hogy a bérleti szerződés megkötésekor az alperes megnyugtatónak és biztonságosnak tartotta a felperes által ajánlott megoldást, azt nem tartotta jóerkölcsbe ütközőnek. A semmisségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. A bíróság úgy foglalt állást, hogy a szerződés megkötésekor az nem ütközött jóerkölcsbe.

Az a körülmény, hogy időközben a felperes gazdasági helyzete megrendült és az alperes családi körülményeiben változás következett be, a szerződést nem minősíti jóerkölcsebe ütközőnek. Azt nem lehet kettős mércével mérni oly módon, hogy ameddig az alperesnek az előnyös addig elfogadja, majd amikor részére hátrányos, akkor a szerződés semmisségét állítsa. A bíróság ezért mellőzte ingatlanforgalmi szakértő kirendelését és megállapította, hogy a bérleti szerződés bontó feltételt tartalmazó kikötést foglalt magában, ezért a felperes keresetének helytadva az alperest kötelezte a lakás kiürítésére.

A megyei bíróság az alperes fellebbezése folytán eljárva az első fokú ítéletet helybenhagyta. Megjegyezte, hogy a munkaszerződés semmisségével kapcsolatos alperesi álláspont téves, hiszen az alperes az elsőfokú eljárásban a munkaszerződés semmisségének megállapítását nem kérte, ami egyébként is a munkaügyi bíróság hatáskörébe tartozna. Egyébként az alperes a bérleti szerződés semmisségének megállapítása esetén is köteles a perbeli lakást a felperes birtokába adni.

Az alperes a perben viszontkeresetet nem terjesztett elő, ezért a bíróság azt vizsgálta, hogy a peres felek által kötött lakásbérleti szerződés jóerkölcsebe ütközik-e.

Azt állapította meg, hogy a szerződés jóerkölcsebe ütközése nem azonosítható a másik fél helyzetének kihasználásával. A társadalom erkölcsi értékítéletét kifejező jóerkölcse, illetőleg a jóerkölcsebe ütközés a perbeli lakásbérleti szerződésnél nem állapítható meg. Ha a felperes cserelakás szükségességének megjelölésével keresett új házfelügyelőt, abból az a következtetés vonható le, hogy a felperest terhelte a kötelezettség az előző házfelügyelő **S.J.** elhelyezésével kapcsolatban. Nem tudható, hogy az alperessel korábban kötött bérleti szerződés milyen feltételeket tartalmazott, de az általános társadalmi felfogással nem áll ellentétben az, ha az egyik szerződő fél valamilyen előny elérése (házfelügyelő munkaviszony létesítése) érdekében valamilyen hátrány elviselését (cserelakás biztosításának a hiánya) vállalja.

Az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása érdekében az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Előadta, hogy az általa elhelyezett házfelügyelőnek a **cím2** alatti lakást adta át. A jogerős ítélet által felhívott eseti döntésekre reagálva hangsúlyozta, hogy minden jogeset vizsgálatánál figyelembe kell venni a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságát. Az az álláspont, hogy az ellenszolgáltatás nem foglalta magába a cserelakás szükségességét, tehát nem része a szerződésnek, mert abba nem foglalták bele, szerinte abszurditás.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Állította, hogy a szerződés nem ütközik

jóerkölcsbe, mert az alperes úgy vállalta a házfelügyelői állást, hogy a volt házfelügyelő részére lakást biztosított. Azt, hogy a perbeli szerződés miatt ütközik jóerkölcsbe, a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazza.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy az alperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

Az eljárt bíróság megalapozott tényállást állapított meg és az abból levont jogkövetkeztetései is helytállóak. Az irányadónak tekintetett tényállásból a Legfelsőbb Bíróság kiemeli, hogy a felperes azzal a feltétellel hirdette meg a perbeli házfelügyelői munkaviszonyt és az ahhoz kapcsolódó szolgálati lakást, hogy az előző házfelügyelő elhelyezése érdekében cserelakás szükséges. Az alperes a feltételek mérlegelésével elsősorban az akkori családi és vagyoni viszonyait szem előtt tartva biztosította a korábbi házfelügyelőnek a cserelakást, és kötötte meg a felperessel a munkaszerződést és a lakásbérleti szerződést. A szerződés megkötésekor illetve fennállásának évtizedei alatt a felek között nem merült fel a lakásbérleti szerződésben megállapított bontó feltétel érvényességének kérdése. A Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében a szerződés semmissége csak akkor állapítható meg, ha az a szerződés megkötésekor nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. Ennek tényét a perben az alperes nem bizonyította.

A Legfelsőbb Bíróság nem osztotta a felülvizsgálati kérelem indokait abban a kérdésben sem, hogy a bíróság a jóerkölcs fogalmát tévesen határozta meg, illetőleg az arra alapított alperesi védekezést érdemben nem bírálta el. A munkaszerződés érvénytelenségével a polgári per bírósága nem foglalkozhatott, az alperes munkaügyi jogvitát nem is kezdeményezett. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás egymáshoz való viszonyának kérdését a szerződés megtámadása esetén lehetett volna vizsgálni. A másodfokú bíróság helyesen utalt arra is, hogy a szerződés semmisségének megállapítása esetére is alapos lenne a felperes lakás kiürítésre irányuló kereseti kérelme. Az eredeti állapot helyreállításának a jelen kereset és az ellenkérelem korlátai között semmiképp sem felel meg az az alperesi álláspont, hogy részére a felperes cserelakást köteles biztosítani, és hogy a bérleti szerződés nem mondható fel.

Mivel a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazott olyan indokot, amelynek alapján a jogerős ítélet jogszabálysértése megállapítható lehetne, a Legfelsőbb Bíróság az ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán az alperes köteles a felperes jogi képviseleti díjának megfelelő felülvizsgálati perköltség megfizetésére, valamint saját perköltsége viselésére.

Az alperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. október 28.

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 hitelével:

bírósági ügyintéző