

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Szőcs Árpád László ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban a dr.Sölétormos Ákos ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 6.P.I.22.586/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.630.875/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 58. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. április 29. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Budai Központi Kerületi Bíróság 6.P.I.22.586/2005/53. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 70.000 (Hetvenezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

Az alperes 1993. november 5-én kötött bérleti szerződést a perbeli lakás használatára. A felperes 2003. augusztus 8-án kelt levelében a bérleti jogviszonyt három hónapos felmondási idővel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 26. §-ának (1) és (6) bekezdésére hivatkozással felmondta, figyelemmel arra, hogy a lakás lebontásra kerül és cserelakásként felajánlotta a b-i lakást az alperes részére. Az alperes a felmondási idő lejártá után közölt felszólításra sem hagyta el a perbeli lakást.

A felperes a keresetében a lakás kiürítésére kérte az alperes kötelezését a felmondásban közölt feltételekkel.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a cserelakás megfelelőségét.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. A bíróság K.Kné és D.G. kirendelt igazságügyi szakértők szakvéleményeinek ellentmondásaira tekintettel beszerezte a BME Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság felülvéleményét, amely szerint a lakások alapterülete megegyezik, a lakótér tekintetében a perbeli lakás nagyobb, jobb műszaki állapotú és a mellékhelyiségek

tekintetében is kedvezőbb helyzetű. A cserelakás használata, a településen belüli fekvése kedvezőtlenebb, komfortfokozata a központi fűtés miatt nagyobb. A Lt-ben megjelölt szempontokat figyelembe véve a két lakás nem egyenértékű, a cserelakás használatbavétele érdeksérelemmel jár és mindezek folytán az alperes és családja elhelyezésére nem megfelelő.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta; megállapította, hogy a cserelakás az alperes elhelyezésére azzal a feltétellel megfelelő, hogy a felperes a lakás egyes hiányosságait (a nyílászárók illesztése, a falon kívül elhelyezett vízvezeték falba helyezése, földelt dugaljak biztosítása, rovarmentesítés elvégzése) 30 napon belül megszünteti. Kötelezte az alperest, hogy a munkák elvégzését követően 30 napon belül a perbeli lakást kiürítve bocsássa a felperes rendelkezésére. A másodfokú ítéletben a bíróság a tényállást kiegészítve megállapította, hogy a cserelakás megfelelősége a Lt. 26. §-ának (2) bekezdésében foglalt feltételek szerint - figyelemmel a Lt. 26. §-ának (3) bekezdésére - a beszerzett szakvélemények alapján elbírálnak volt. A két lakás alapterülete azonos, a cserelakás komfortfokozata magasabb, az épület állapota jobb, a lakás műszaki állapota megfelelő és a feltárt hiányosságok kijavítását a felperes vállalta. A lakások fekvését, a lakóhelyiségek számát is értékelve a háromtagú családnak nem jelent jelentős érdeksérelemet a másfél szoba, tekintettel a majdnem félszobának megfelelő további lakóhelyiségre. A lakbér tekintetében pedig annak van jelentősége, hogy a felperes a felmondásában a „korábbival azonos feltételekkel” vállalta a bérleti jogviszony létesítését. A hiányosságok megszüntetése után megfelelő cserelakás felajánlásával tett felmondás folytán az alperes bérleti jogviszonya a perbeli lakásban a Lt. 23. §-a (1) bekezdésének c) pontja alapján megszűnt, ezért volt kötelezhető az alperes a lakás kiürítésére.

Az alperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a keresetet elutasító, másodlagosan az eljáró bíróságokat új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasító döntésre irányult. Jogi álláspontja szerint a jogerős ítéletben a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ában foglaltak megsértésével állapította meg. A döntés túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, megsértve a Pp. 3. §-ának (1) bekezdését és 213. §-ának (1) bekezdését. A jogerős ítélet az Lt. 26. §-ának téves értelmezésén és alkalmazásán, valamint a bérleti szerződésre vonatkozó szabályok téves alkalmazásán alapul. Téves a bérbeadó személyének megállapítása is. Az alperes utalt a felülvélemény alapján K.Kné igazságügyi szakértő szakvéleményének valótlan állításaira, érthetetlennek tartva, hogy a jogerős ítélet „szakvéleményekre” hivatkozik, a támadhatatlan felülvizsgálati véleménnyel szemben, amelynek megállapításai szerint nincs a felajánlott cserelakásnak olyan számottevő előnye,

amely a hátrányait kompenzálná. A cserelakás kizárólag a komfortfokozat tekintetében előnyösebb. Az érdeksérelem körében pedig a bíróság nem értékelte, hogy születési rendellenessége miatt az alperes kislánya milyen elhelyezést igényel, erre vonatkozó bizonyítást a bíróság nem folytatott le, megsértve a Pp. 3. §-ának (3) bekezdését. A másodfokú bíróság a felülvéleményben megállapított tények jelentős részét meghamisította, kellően nem indokolta meg, hogy az alperes számára kedvező körülményeket miért hagyja figyelmen kívül és viszontkereset nélkül végrehajthatatlan ítéletet hozott.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Jogi álláspontja szerint a jogerős ítéletben a bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat nem sértette meg. A bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen és a bizonyítékok értékelése körében sem állapítható meg jogszabálysértés. A bíróság a jogerős döntést kellően megindokolta és a cserelakás megfelelősége körében irányadó körülményeket megfelelően vizsgálta és azokból helytálló következtetésekre jutott.

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 az alábbiak szerint alapos.

A Lt. 26. §-ának (1) bekezdése alapján a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet. A Lt. 26. §-ának (2) bekezdése sorolja fel azokat a tényeket, amelyeket a cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni. A jogszabályi rendelkezésből az következik, hogy a felmondás közlésével egyidejűleg kell a cserelakást felajánlani és a felmondás akkor szünteti meg a felmondási idő elteltével a lakásbérleti szerződést, ha a felajánlott lakás megfelelő. Az Lt. már nem kívánja meg a felmondás érvényesítését, hanem a felmondás közlése a jogszabály rendelkezése folytán - ipso iure - megszünteti a jogviszonyt. Cserelakás felajánlásán alapuló felmondás esetén is így van ez, ebből következően a bíróság a felmondás jogszerűségét vizsgálja, vagyis azt, hogy a Lt. 26. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő volt-e a felmondás. A bíróság ezzel a vizsgálattal nem utólag teszi jogszerűvé a felmondást, hanem abban a kérdésben foglal állást, hogy a feltételek jogszerűsége folytán bekövetkezett-e a jogviszony megszűnte és ebben az esetben a lakás kiürítésére, illetőleg az átköltözésre kötelezés helytálló, jogszerű-e. A felperes keresete ennek megfelelően nem a felmondás

érvényességének megállapítására, hanem a lakás kiürítésére irányult. E körben tehát az a lényeges, hogy a cserelakásnak a felmondáskor megfelelőnek kell lennie. A másodfokú bíróság jogerős ítélete a rendelkező részben meghatározza a felperes által elvégzendő munkák körét azzal, hogy a munkák elvégzése által válik megfelelővé a felajánlott cserelakás. Ebből egyértelműen következik a jogerős ítélet szerint is, hogy a felmondás közlésekor, a felmondási idő leteltekor sem volt megfelelő a felajánlott lakás. Megfelelőség hiányában pedig a kifejtett indokokra tekintettel a felmondás nem volt jogszerű, nem volt jogilag alkalmas arra, hogy a lakásbérletet megszüntesse. Az ilyen feltételtől függő megfelelés nem felel meg a Lt. rendelkezéseinek; kétségesse válna, hogy a lakásbérleti szerződés mikor szűnik meg, ha a munkálatok nem készülnek el vagy nem megfelelően készülnek el, annak milyen jogkövetkezményei vannak, illetőleg ki és milyen módon jogosult ellenőrizni a munkálatok elvégzését, annak megfelelését. A felmondás tehát azért nem felelt meg a jogszabályi rendelkezésnek, mert a felmondás közlésekor a felajánlott cserelakás nem volt megfelelő, ezért érdemben az elsőfokú bíróság ítélete volt helyes, a felülvizsgálati kérelemben kifejtett egyéb körülmények vizsgálata nem szükséges.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és miután a döntéshez szükséges tények megállapíthatóak voltak, a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott, az elsőfokú bíróság ítéletét - a kifejtett indokolással - helybenhagyta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2009. április 29.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró