

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a jogtanácsos által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r. és II.r. alperesek ellen lakás kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 3.P.51.949/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.631.002/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 9. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A perbeli önkormányzati bérlakást az I.r. alperes a felperessel 2003. május 28-án, határozatlan időre kötött bérleti szerződés alapján bérelte. Az I.r. alperes 2002-től 2004-ig élettársi kapcsolatban élt a II.r. alperessel, aki a gyermekével az ingatlanba költözött és befogadásához a felperes 2003. március 24-én a hozzájárulását adta. Az I.r. alperes 2004-ben a D-i ingatlanba költözött.

Az I.r. alperes által 2006. november 17-én átvett levélben a felperes felszólította az I.r. alperest, hogy 15 napon belül szüntesse meg a törvénysértő állapotot, amely azon alapult, hogy az I.r. alperes elköltözésével az élettársi kapcsolat felbomlott és ezért a már idegen személynek számító II.r. alperes nem tartózkodhat a lakásban, bérleti jogviszonyát az I.r. alperes sem folytathatja. Ezt követően a felperes a 2006. december 5-én kelt levelében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 24. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján 2007. január 31. napjára a bérleti szerződést felmondta, majd keresetet terjesztett elő, amelyben az alperesek kötelezését kérte a perbeli ingatlan kiürítésére.

Az I.r. alperes nem vitatta, hogy az ingatlant elhagyta, a lakás kiürítése iránti igényt alaptalannak tartotta.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Ítéletének indokolása szerint a felmondás alakilag nem felelt meg a jogszabályban előírt követelményeknek, mert a felperes a bérleti jogviszonyt 2007. január 31. napjára mondta fel, holott az elmulasztott határnap (2006. december 4.) figyelembevételével 2006. december 31. napjára kellett volna felmondania.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megállapította, hogy a felmondás az Lt. 25. §-a (2) és (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelt, az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólt és a felmondási idő nem volt 15 napnál rövidebb. Az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének b) pontjára alapított felmondás azonban tartalmilag érvénytelen, a megállapított tényállásra tekintettel az csak az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének d) pontján alapulhatott volna. Ennek hiányában az I.r. alperes lakásbérleti jogviszonya nem szűnt meg, a II.r. alperes befogadásához pedig a felperes hozzájárult, ezért kiköltözésre az alperesek nem kötelezhetőek.

A felperes felülvizsgálati kérelme a keresetének helyt adó döntés meghozatalára irányult. Álláspontja szerint a bíróság nem vett figyelembe, hogy az I.r. alperes a lakást élettársának albérletbe nem adhatta volna, ezzel megsértette az Lt. 33. §-ának (1) bekezdését. A befogadáshoz való hozzájárulást pedig az élettársi kapcsolat megszűnésével lejáratnak kell tekinteni. A befogadás alapján a II.r. alperes lakáshasználata csak járulékos jellegű, ezért ha a bérlő a bérleményt a visszatérés szándéka nélkül elhagyta és a járulékos használó őt nem követte, az eljáró bíróságnak vele szemben a kiürítési kérelemnek helyt kellett volna adnia. Azt sem vizsgálta a bíróság, hogy az alperesek között sosem volt élettársi kapcsolat figyelemmel arra, hogy a II.r. alperes a bérbeadói hozzájárulás nélkül 2003-tól 2005-ig albérletben lakó J.Z.-től gyermeket szült. Mindezen tények alapján is az állapítható meg, hogy a tényállást a bíróság nem tárta fel és a jogerős ítélet megalapozatlan.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme tartalmát tekintve a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A II.r. alperes szerint az I.r. alperes nem adta „bérbe” a lakását, a II.r. alperes pedig, mint egykori élettárs szívességi lakáshasználó. Az Lt. sehol nem említi, hogy egy befogadói nyilatkozatot mikor kell lejáratnak tekinteni, ezért a felperesnek az ezzel kapcsolatos okfejtése téves. Nem felel meg a valóságnak az sem, hogy az alperesek között nem állt fenn élettársi kapcsolat.

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 felülvizsgálati kérelemmel, mint rendkívüli perorvoslattal a jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. A felperes a lakás kiürítése iránti igényét a 2006. december 5-én kelt felmondásra alapította. A II.r. alperessel szemben előterjesztett kereset tekintetében is a felmondásra hivatkozott azzal, hogy az I.r. alperes bérleti jogviszonyának megszűntével megszűnik a II.r. alperesnek is a perbeli lakásban tartózkodására való jogosultsága. A bíróságnak ezért a perben a felmondás jogszerűségét kellett vizsgálnia abban a körben, amelyen a felmondás alapult. A felmondásban nincs szó a II.r. alperesen kívül más személynek, mint albérlőnek a lakáshasználatáról és a felmondás tartalma szerint nem vitatott az sem, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes élettársa volt, ezért e tekintetben a jogerős ítéletben megállapított tényállás nem megalapozatlan. A másodfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy az adott esetben a bérlőnek nem volt olyan kötelezettsége, hogy életvitelszerűen kell a lakásban laknia, ezért önmagában az elköltöztetésének tényével - továbbá arra figyelemmel, hogy a II.r. alperes a felperes hozzájárulásával lakott a lakásban - szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem szegte meg. Magatartása a rendeltetés ellenes lakáshasználat megállapítására adhat alapot, amelyre tekintettel azonban az Lt. 24. § (1) bekezdése d) pontjának alapján és nem a 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján kellett volna a felperesnek felmondania, ezért a jogerős ítélet jogszabálysértés nélkül utasította el a keresetet.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban az alpereseknek megítélhető perköltsége nem merült fel, ezért erről határozni nem kellett; a felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. január 28.

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