

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Ujfalusy Éva ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Artner Péter ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen lakás kiürítése iránt a Sárvári Városi Bíróság előtt P.20.299/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Vas Megyei Bíróság Pf.20.013/2007/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 14. 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.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg alpereseknek 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A felperes jogelődje és a közalkalmazottként dolgozó I.r. alperes által 1998. november 1-jén kötött szerződés alapján az I.r. alperes bérbe vette a bérbeadó kezelésében lévő perbeli lakást, amelybe két kiskorú gyermekével és élettársával a II.r. alperessel együtt költözött be. Az egyik gyermek kiköltözése után a felperes jogelődje a közüzemi díjak összegét három főre módosította 2001. február 1-jétől. A 2003. június 30-án kelt lakásbérleti szerződés szerint a felperes az intézményénél fennálló közalkalmazotti jogviszony idejére adta bérbe a perbeli lakást, amelyet a szerződés 3. pontja szerint az I.r. alperes bérlő a házastársával és gyermekeivel együtt jogosult birtokba venni. A szerződés 6. pontja értelmében a bérlő a közvetlen családtagokon kívül - a bérbeadó hozzájárulása nélkül - bérlőtársat nem fogadhat be.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a II.r. alperest a lakás kiürítésére és állapítsa meg, hogy a II.r. alperes jogcím nélküli lakáshasználó. Álláspontja szerint ugyanis a 2003. június 30-án kötött bérleti szerződés alapján az I.r. alperes az élettársát a bérbeadó külön hozzájárulása nélkül nem fogadhatta volna be.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a II.r. alperes az 1998. november 1-jén kötött szerződés alapján költözött a lakásba, a szerződés három fő családtagot tüntet fel, így a két kiskorú gyermek mellett nyilvánvalóan a II.r. alperes is jogosult volt a beköltözésre. A bérbeadó hozzájárulását nem a szerződésben megnevezett, beköltöző személyek esetében, hanem az azokon kívüli más személyek esetében kell kérni. A Ptk. 685. § b) pontja szerint pedig az élettárs is közeli hozzátartozó. Az utóbb kötött lakásbérleti szerződések pedig csupán a lakbér módosítását szolgáló bérleti szerződésmódosítások voltak.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Ítéletének indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az élettárs nem közeli hozzátartozó, az 1998. évben, majd a 2000. szeptember 29-én kötött bérleti szerződés 5. és 8. pontjának helyes értelmezése alapján azonban az állapítható meg, hogy a szerződésben megnevezett beköltöző személyeken kívüli, más személyek esetében szükséges a bérbeadó külön írásbeli hozzájárulása a beköltözéshez. A másodfokú bíróság utalt a 42/1996. (XI.29.) NM rendelet 2. §-ának (2) bekezdésére, valamint a 4. §-ának (1) bekezdésére, annak alátámasztása érdekében, hogy a jogszabály a házastársat és az élettársat azonos jogi elbírálás alá eső személynek tekinti, ezért nem szükséges a bérbeadó külön hozzájárulása az I.r. alperes élettársa szerződéskötéskori vagy későbbi beköltözéséhez, illetőleg a már bentlakó élettárs lakásban maradásához.

A felperes felülvizsgálati kérelme a keresetének helyt adó döntés meghozatalára irányult. A felperes szerint a bíróság a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) egyes rendelkezéseinek, valamint a Ptk. szabályainak megsértésével utasította el a keresetet, figyelmen kívül hagyva, hogy a per tárgya a 2003. június 30-án megkötött bérleti szerződés volt. A Lt. 21. §-ának (1) bekezdése szerint a bérlő a házastársa és a gyermekei személyi körén túl más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás ráutaló magatartással nem adható meg, ezt a jogszabály írásbeliséghez köti. Mindezekre tekintettel, valamint az Lt. értelmező rendelkezéseire, valamint a Ptk. élettárs fogalmának meghatározására tekintettel a bérlő az élettársát a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem fogadhatta be a perbeli lakásba, ennél fogva az élettárs jogcím nélküli lakáshasználó. A felperes szerint a perben nem lehet vizsgálni az I.r. alperes és az akkori munkáltatója által 1998-ban kötött lakásbérleti szerződést annak ellenére, hogy a lakás önkormányzati jellege nem változott. A családtag, a közeli hozzátartozó fogalmának pedig azért nem volt jelentősége, mert a lakásjogszabály

egyértelműen meghatározta azt a személyi kört, amelybe tartozók a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatóak. A felperes a felülvizsgálati kérelemben kifogásolta továbbá a 42/1996. (XI.29.) NM rendelet alkalmazását, mert ez a perbeli jogviszonyra nem alkalmazható, miután a felperes nem tartozik a rendelet hatálya alá.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

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 felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a korábbi bérleti szerződések nem vizsgálhatók, a jogvita elbírálása szempontjából ugyanis jelentősége van annak, hogy a II.r. alperes nem a 2003. június 30-i szerződés megkötése után költözött a lakásba, hanem már 1998. óta abban lakik. Az I.r. alperes pedig 1998-tól kezdve mindvégig az önkormányzati lakást a munkaviszonya, illetőleg közalkalmazotti jogviszonya alapján, annak idejére bérli. Az elsőfokú ítélet indokolása - a felperes nyilatkozatára is figyelemmel - helyesen állapította meg, hogy az 1998. után kötött megállapodások valójában a bérleti díj módosítását szolgáló szerződésmódosítások voltak. Ezt támasztja alá az is, hogy a 2003. június 30-i szerződés nem a valóságos helyzeten alapuló tényeket tartalmazza, hanem még birtokbavételt és több gyermeket említ, holott az alperesek már a lakásban laktak és az egyik gyermek 2001. január 31-e óta elköltözött. A három fő családtagot feltüntető, ebből következően a II.r. alperes bérlőtársi minőségét kizáró 1998. november 1-jei szerződés alapján az I.r. alperessel együtt két gyermeke és a II.r. alperes költözött be. Ezt a tényt a bérbeadó tudomásul vette, a közüzemi díjak összegének módosításakor megerősítette. A II.r. alperes a 2002-ben és 2003-ban kötött megállapodások idején is ott lakott, jogi minősége nem változott, így a szerződések csupán megerősítették a II.r. alperes bentlakásának tényét, valamint azt, hogy rajta kívül más személy milyen feltételekkel fogadható be. Nem változott azonban az, hogy a II.r. alperes családtagi lakáshasználati joga a bérbeadóval kötött 1998. évi megállapodáson alapuló olyan járulékos jogviszonyt teremtett, amely akkor szűnik meg, amikor az I.r. alperes jogviszonya.

A másodfokú ítélet indokolása helyesen utalt arra, hogy a szívésségi lakáshasználat megvonása körében hivatkozott legfelsőbb bírósági döntés (BH 2001.221) nem irányadó a felperes és a II.r. alperes közötti jogviszonyra. Ez utóbbi tekintetében nem a másodfokú ítéletben hivatkozott 42/1996. (XI.29.) NM rendeletnek,

az élettárs és házastárs azonos jogi elbírálásának van perdöntő jelentősége, hanem annak, hogy a II.r. alperesnek a bérbeadó által korábban engedett lakáshasználatában nem volt olyan változás, amely a kiköltözésre alapot adna. Az I.r. alperes nem fogadott be más személyt, így nincs olyan szerződésszegés, amely a felperes követelését megalapozná. Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperes köteles az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. november 26.

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