

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Barati Béla ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Boós Tibor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen lakás kiürítése iránt a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróság előtt 7.P.20.335/2010. számon megindított, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2011. február 10-én 2.Pf.20.003/2011/2. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 18. sorszámu felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívüli eljárásban meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati perköltséget. Az alperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli. Az alperes személyes költségmentesség folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje 2003. szeptember 10-én lakásbérleti szerződéssel - határozatlan időre - az alperes édesanyjának bérbe adta a **cím** alatti lakást. Az alperes 2007. júniusában költözött az ingatlanba, amit azóta is használ élettársával és hat gyermekével.

Az alperes édesanyja 2007 novemberében meghalt. Az alperes a lakbér fizetési kötelezettségének 2009. márciusától nem tett eleget. A felperes ezért két alkalommal is felszólította az alperest a felhalmozott díjhátralék megfizetésére, majd 2010. március 12-én kelt levelében 2010. április 30-ra felmondta a bérleti szerződést.

A felperes keresetében az alperes ingatlan kiürítésére való kötelezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a bérleti jogviszonyt jogszerűen mondta fel, mert az alperes a lakás bérleti díját 2009. januárjától nem fizette.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint lakbér tartozása azért keletkezett, mert a felperes - az alperes kérése ellenére - nem ismerte el az alperes bérleti jogviszonyát. Hivatkozott arra is, hogy a felperes bizonytalan eredetű, az alperessel előzetesen nem közölt összegű bérleti díj megfizetését

követelte tőle, ezért nem fizette azt meg.

Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által helybenhagyott ítéletével kötelezte az alperest a perbeli ingatlan kiürítésére. Az elsőfokú ítélet indokai szerint az alperes édesanyja halála után bérliként lakott a perbeli lakásban. A lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 12. § (1) bekezdése alapján köteles volt a bérleti díjat a felperesnek megfizetni. Figyelemmel az alperes által sem vitatott tényre, hogy bérleti díjhátraléka keletkezett, a felperes jogszerűen mondta fel az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján a szerződést.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a fellebbezés indokaira tekintettel hangsúlyozta, hogy az alperes az édesanyja halálát követően több hónapon át fizette a lakbért. Ez arra utal, hogy az alperes tudta, milyen összegű bérleti díj terheli és azt hogyan kell teljesíteni. A lakbér fizetési kötelezettség elmaradását nem lehetett kimenteni azzal, hogy a felperes nem biztosította az alperes és családtagjai számára az ingatlanba való bejelentkezés lehetőségét.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes az ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes mint jogosult késedelembe esett, amikor az alperessel nem kötött új bérleti szerződést, illetve nem járult hozzá az alperesnek és hozzátartozóinak a perbeli ingatlanba való bejelentkezéséhez. A jogerős ítélet ezért a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdéseiben, az 5. § (1) és (2) bekezdéseiben és 7. §-ában foglalt alapelvekbe és a 302. § b) pontjába, 303. § (2) bekezdés c) pontjába és (3) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A peres felek között nem volt vitatott annak ténye, hogy a bérleti szerződés az alperes édesanyja és a felperes között jött létre. Az eljáró bíróság megalapozottan állapította meg, hogy az Ltv. 32. § (2) bekezdése alapján az alperes a lakásbérleti szerződés folytatására jogosult volt, mivel a bérelő a lakásba befogadta és annak halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Ebből helyesen következettett arra, hogy a felperesnek nem kellett újabb bérleti szerződést kötnie az alperessel, hanem ugyanazokkal a jogosultságokkal és kötelezettségekkel folytathatta a felperessel a bérleti jogviszonyt.

A Legfelsőbb Bíróság nem találta megállapíthatónak, hogy a

felperes nem tett eleget az alperessel szemben fennálló együttműködési, tájékoztatási kötelezettségének. A felperes több alkalommal, írásban hívta fel az alperest a lakbér hátralék megfizetésére, amiből okszerűen következik, hogy bérlőként ismerte őt el. Az a tény, hogy az alperes több hónapig rendszeresen, majd 2009. márciusától egyáltalán nem fizetett bérleti díjat, arra utal, hogy díjfizetési kötelezettségét elismerte, de azt teljesíteni nem tudta.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre figyelemmel nem találta megállapíthatónak a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértéseket. Ezért a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet - a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 254 § (3) bekezdése értelmében annak helyes indokaira is utalással - hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán kötelezte az alperest a felperes felülvizsgálati perköltsége megfizetésére. Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. szeptember 29.

dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Harter Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző