



A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.553/2019/5.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes: Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.)

A felperes képviselője: Szikora Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr. Szikora Gábor ügyvéd

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: Dr. Halász Judit ügyvéd

A per tárgya: lakáskiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
42.Pf.632.242/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság
3.P.54.592/2017/53-I.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
 - Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
 - Kötelezi az alperest, hogy 8 napon belül leletezés terhével rójon le 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.
- Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Budapest X. kerület, hrsz1 és hrsz2 számú ingatlanok eredetileg a Magyar Állam tulajdonában és a Zrt. (a továbbiakban: munkáltató) kezelésében, később az utóbbi tulajdonában, végül 2016. június 16. napjáig újra a Magyar Állam tulajdonában álltak. A két ingatlan határvonalán helyezkedik el a megjelölésű 67,8 m² alapterületű 2,5 szobás lakás (a továbbiakban: lakás).

[2] Az alperes és a munkáltató között 2000. március 1. napján munkaszerződés jött létre, ami az alperes lakóhelyként szám alatti címet tüntette fel.

[3] A munkáltató 2003. április 10. napján az alperest a munkaviszonya tartamára a lakásra bérlőnek jelölte ki, vele együtt költöző személyként a házastársát és három gyermekét határozta meg. A bérlőkijelölésről rendelkező határozat szerint a lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha az alperes munkáltatóval megkötött munkaviszonya rendkívüli felmondással szűnik meg. Egyéb esetben a lakás elismert használója marad. Rögzítette, hogy a lakás nagyon rossz műszaki állapotú. Az alperes vállalta a kiutalható állapotba hozatalát oly módon, hogy annak költségeit a munkáltató nem téríti meg sem a lakás eladása, sem az esetleges visszaadása után sem. A lakásban a kiutalást követően az alperes és családja életvitelszerűen lakott.

[4] Az alperes munkaviszonya 2005. augusztus 25-én megszűnt. Ezt követően az „Értesítés” tárgyú levélben foglaltak szerint 2005. szeptember 19. napján a lakáshasználat elismerésére megállapodás jött létre. Ennek tartalma értelmében a lakáshasználat elismerésére szolgáló ok az alperes munkaviszonyának megszűnése volt. A lakásban az alperesen kívül a házastársa és három gyermeke tartózkodhattak. A munkáltató tájékoztatta az alperest, hogy a tényleges lakbérrel megegyező lakáshasználati díjat köteles fizetni. Az alperes a megállapodás értelmében nem gyakorolhatta azokat a jogokat, illetve nem illették meg azok a jogosítványok, amelyeket a jogszabály kizárólag a bérlőnek biztosít. A lakás bármilyen okból történő elhagyása esetén az alperes kötelezte magát, hogy azt az illetékes kezelő szerv rendelkezésére bocsátja. Amennyiben pedig a lakás használója saját tulajdonra tesz szert, örököl, ajándékba kap vagy haszonélvezeti jogot szerez, a Zrt. tulajdonú lakást vissza kell adni.

[5] Az alperes és házastársa 1995. augusztus 16. napjától tulajdonosa egy m-i, 2002. július 19. napjától egy s-i lakóingatlanak.

[6] 2013-ban az alperes házastársával M-ra költözött és ott dolgozott tovább. A perbeli lakásban ezt követően az alperes gyermeke lakott 2016-ig. Az alperes 2014 augusztusától több iratot intézett a tulajdonoshoz hivatkozva a beázásra és arra, hogy a lakás használata életveszélyes. Kérte ennek az állapotnak az azonnali megszüntetését. A tető javítását a tulajdonos megbízásából a K. Kft. végezte el 2015 májusában.

[7] A Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. és a felperes között 2015. május 27. napján a lakást is magában foglaló állami vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes tulajdonba adására vonatkozó megállapodás jött létre. Ez alapján a perbeli lakás tulajdonosa a felperes.

[8] Az alperes ezt követően a felpereshez címzett irataiban jelezte, hogy a lakás beázása miatt a berendezési tárgyak tönkrementek, használhatatlanná váltak. Kifogásolta, hogy a lakás állapota ellenére a tulajdonos a használati díj iránti igényét fenntartja, illetőleg kérte a lakás leromlott, használhatatlan állapota megszüntetését.

[9] Az alperes lánya 2017. szeptember 22-i keltezésű, a felpereshez intézett iratában a lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerését kérte. A felperes jegyzője 2017. december 20. napján kelt iratával arra hivatkozva utasította el a kérelmet, hogy a lakásnak nincs az önkormányzat által elismert bérelője. A felperesi önkormányzat a lakást is magába foglaló telepen élők érdekét figyelembe véve döntött úgy, hogy érvényes bérleti jogviszonyként ismeri el az elismert lakáshasználatról szóló, a által kiállított értesítés szerinti használatot. Utalt azonban arra, hogy a lakás részére történő kiutalását megelőzően az alperes egyéb ingatlantulajdonnal rendelkezett, ezáltal a lakás használatára nem volt jogosult, azt vissza kellett volna adnia, így a bérelői jogviszonyát nem ismeri el.

[10] A 2017. szeptember 11. napján kelt és az alperesnek 2017. szeptember 15. napján kézbesített iratban a felperes felszólította az alperest a lakás tizenöt napon belüli visszaadására, továbbá az időközben felhalmozódott 73.141 forint használati díj megfizetésére. A felszólítást arra alapozta, hogy az alperes további ingatlanok tulajdonával rendelkezik, illetőleg az eredetileg bérelt lakás használatával huzamosabb ideje felhagyott.

[11] A lakás havi használati díja 10.404 forint, amit a havi vízdíjjal együtt az alperes 2017. december végéig megfizetett. Az ezt követő időszakra sem használati díjat, sem vízdíjat nem fizetett.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[12] A felperes módosított keresetében kérte, a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy a számú lakást bocsássa a birtokába. Ezt meghaladóan a 2017. december 30. és 2018. április 30. napja közötti időszakra felhalmozódott 69.020 forint összegű használati és vízdíjhátralék, ezen összeg 2018. február 28. napjától számított késedelmi kamatai, valamint 2018. május 1. napjától a lakás kiürítéséig 10.404 forint/hó lakáshasználati díj és 12.053 forint/hó vízdíj megfizetésére is kérte az alperest kötelezni. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. § (1) bekezdésére alapította.

[13] Előadta, hogy az alperes bérleti joggal nem rendelkezik, ezért a munkáltatóval 2005. szeptember 19. napján megkötött megállapodásban foglaltak alapján köteles a lakást a rendelkezésére bocsátani. Az alperesnek saját tulajdona áll fenn a tényállás szerinti m-i és s-i ingatlanra, amelyekkel való rendelkezés körében a munkáltatót megtévesztette. A felperesi jogelőd annak tudatában ismerte el az alperest a lakás használójaként, hogy további ingatlantulajdona nincs. A kiürítés körében további jogalapként arra hivatkozott, hogy az alperes a lakásban életvitelszerűen nem tartózkodik, azt a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Ez szintén a használati jog megszűnését eredményezi. Megtérítési igénye használati díj címén keletkezett, amit az alperes felszólítás ellenére nem fizetett meg.

[14] Az alperes beszámítási igényére kifejtette, hogy a lakást ingyenesen szerezte meg. A hivatkozott beruházások a felperesi tulajdonszerzést megelőzően történhettek, így a beruházásokkal létrejött esetleges gazdagodás nem nála jelentkezett. Mindezeken túlmenően vitatta a lakás alperes által hivatkozott használhatatlanságát, illetve azt, hogy az alperest a bérleti jogok megillették volna. Nyilatkozata szerint a lakás lakhatásra alkalmassá tételét – térítés nélkül – az alperes vállalta. A tető beázása és a külső munkák el nem végzése miatti lakhatatlanságra nem hivatkozhat.

[15] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a lakás bérleti jogának minősül, bérleti jogát a felperes is elismerte a 2017. december 20. napján kelt nyilatkozatával. Ezen túlmenően a lakás használatára feljogosító megállapodás rögzítette, milyen bérleti jogok nem illetik meg. Mivel a 2005. szeptember 19-i megállapodás alapján jogszerűen és jóhiszeműen tartja a lakást a birtokában, vitatta, hogy annak visszaadására vonatkozó bármely feltétel megvalósult volna. Nem jogcím nélkül használja a lakást, így a régi Ptk. 193. §-a szerinti kereset alaptalan.

[16] A felperes által hivatkozott szerződést megszüntető feltételek nem következtek be figyelemmel arra, hogy a lakás részére történő kiutalásakor már mindkét ingatlan tulajdonjogával rendelkezett, és erről a használatba adó tudott. Ennek alátámasztásaként utalt a munkaszerződésére, amelyben feltüntették az m-i lakóhelyét, illetőleg a munkáltatói kölcsön fedezeteként jelzálogjoggal az m-i ingatlant terhelték meg. Hangsúlyozta, hogy a lakás kiutalásának nem volt feltétele, hogy egyéb ingatlannal ne rendelkezzen.

[17] Tagadta, hogy a lakást a visszatérés szándéka nélkül hagyta volna el, ez a lakás állapota miatt történt. A használhatatlan állapot kialakulása a felperes felróható magatartására vezethető vissza, mivel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 13. § (4) bekezdésében foglalt felújítási és karbantartási kötelezettségének nem tett eleget.

[18] Előadta, hogy tulajdonosi érdekkörben merült fel a tető beszakadása, ami a lakás leázásához és használhatatlanná válásához vezetett. A felperes, illetőleg jogelődjei többszöri felhívása ellenére sem jártak el a használhatóvá tétel érdekében. Mindezekre figyelemmel vitatta, hogy a lakás után használati, illetőleg vízdíjfizetési kötelezettség terhelné. Ennek körében hivatkozott a régi Ptk. 428. §-ában foglaltakra.

[19] A 2003-ban létrejött bérleti kijelölési megállapodás tartalmazza a lakás használható állapotba hozatalának alperest terhelő kötelezettségét. E jogviszony az alperes munkaviszonyával megszűnt. A 2005-ben megkötött megállapodás már nem tartalmazta a kijelölésben foglalt, alperest terhelő kötelezettséget, nevezetesen, hogy a használható állapotban tartás továbbra is őt terhelné.

[20] A 2005. szeptember 19-i megállapodás szerint a lakbérrel egyező összegű lakáshasználati díj fizetésére köteles. E megállapodást – tartalma alapján – bérleti szerződésnek minősítette.

[21] Utalt arra, hogy a lakás bérlőjeként ismerte el őt a felperes, ezáltal a szükséges és hasznos költségeinek megtérítését kérheti a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint abban az esetben, amennyiben a lakás visszaadására lenne köteles. A lakásra fordított beruházásai költségét, ezáltal megtérítési igényét 2.216.694 forintban jelölte meg. A beruházások 2013-ig valósultak meg, ezek összegével a felperes jogalap nélkül gazdagodott.

Az első- és másodfokú ítélet

[22] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 625.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy az eljárási illeték 15.000 forint, ami az állam terhén marad.

[23] Rögzítette, hogy a lakás alperesi használatát megalapozó megállapodás 2005. szeptember 19. napján keletkezett, ezért a felek jogviszonyára a régi Ptk. rendelkezései irányadók. E megállapodás értelmében az alperest és családját a lakás használatának a joga megillette. A megállapodás tartalmazta, hogy a lakáshasználati jogviszony megszűnik, amennyiben az alperes saját tulajdonra tesz szert. Az elsőfokú bíróság szerint az alperest terhelte annak bizonyítása [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3) bekezdés], hogy a lakás használatára érvényes jogcímmel rendelkezik, míg a felperest, hogy a lakáshasználati jog biztosításának előfeltétele volt többek között, hogy az alperes saját ingatlantulajdonnal ne rendelkezzen.

[24] A régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési elvre is figyelemmel azt a következtetést vonta le, hogy a megállapodást követő ingatlan-tulajdonszerzés esetében áll fenn a lakásvisszaadási kötelezettség. Az ezzel ellentétes értelmezésre a felperes hivatkozott, így e körben a bizonyítás őt terhelte, de ilyen irányú bizonyítási indítványt nem tett, bizonyítékot nem terjesztett elő. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint a megállapodás megkötésekor a korábbi munkáltató tudott az alperes ingatlantulajdonáról figyelemmel a munkaszerződésben feltüntetett adatokra, illetőleg az m-i ingatlant terhelő, munkáltatói kölcsönt biztosító jelzálogjog bejegyzésre. A használati jog megszűnése abban az esetben állt volna fenn, ha a megállapodás megkötését követően szerzett volna az alperes ingatlantulajdont. A jogviszony ezen okból történő megszűnésére vonatkozó felperesi álláspontot megalapozatlannak találta.

[25] A felperes hivatkozott még a lakás alperes általi visszatérés szándéka nélküli végleges elhagyására is. A felperes a 2017. december 20. napján kelt nyilatkozatában maga ismerte el az alperes érvényes bérleti jogviszonyát, ezáltal az alperest bérleti jog illette meg a 2005. szeptember 19. napján kelt megállapodásban foglalt tartalommal.

[26] A Lakás tv. 13. § (1) és (4) bekezdése szabályozza a bérlőt terhelő karbantartási, felújítási költségeket, feltéve, hogy ettől eltérően a bérbeadó és a bérlő nem állapodnak meg. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésével azt állapította meg, hogy a lakás jelenlegi állapotában életvitelszerű használatra nem alkalmas, és ez állapot a tulajdonost terhelő felújítási, illetőleg karbantartási kötelezettség elmulasztásából adódóan állt elő [Lakás tv. 10. § (1) bekezdés]. A tető meghibásodása folytán a felperesi érdekkörben felmerülő okból a lakás leázott, majd ezt követően a vakolat az épület nagy terjedelmében leesett, ezáltal az épület rendeltetésszerű használhatósága a felperesnek felróható okból

megszűnt. Ez az állapot a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján 2013 óta áll fenn, és emiatt volt kénytelen az alperes, illetőleg hozzátartozói a lakást elhagyni. A felperest terhelő felróható ok folytán az alperesi ingatlanelhagyás nem tekinthető végleges szándékúnak, ami a jogviszony megszűnését eredményezné.

[27] Elfogadta az elsőfokú bíróság az alperesnek a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére történt hivatkozását. Eszerint arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár. A Lakás tv. 2. § (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a lakás használatáért járó lakbér magában foglalja a felperes által igényelt használati díj, illetőleg vízdíj összegét, aminek havi mértéke 22.457 forint. Miután azonban a lakás a felperesnek felróható okból vált használhatatlanná, ennek megfizetésével az alperes mindaddig nem tartozik, ameddig a felperes az őt terhelő kötelezettségeinek nem tesz eleget biztosítva ezáltal a lakás alperes általi használhatóságát.

[28] Az alperes a beruházásainak megtérítése körében beszámítási kifogását arra az esetre terjesztette elő, amennyiben a bíróság a lakás visszaadását rendelné el. A kereseti követelés alaptalansága folytán a beszámítási kifogás nem volt elbírálható.

[29] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a jogvita eldönthető volt, ezért – mint szükségtelent – mellőzte az állam tulajdonszerzése során keletkezett iratok beszerzése iránti megkeresést.

[30] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

[31] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül a szám alatti ingatlant kiürített állapotban bocsássa a felperes birtokába. Mellőzte a felperes perköltségben marasztalását. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A le nem rótt 15.000 forint fellebbezési illetéket rendelkezése szerint az állam viseli.

[32] Kifejtette, a lakás birtokba bocsátása iránti kérelmét a felperes arra alapította, hogy az alperes bérleti joggal nem rendelkezik, a 2005. szeptember 19. napján kelt megállapodás szerinti használati joga pedig két okból is megszűnt. A másodfokú bíróság szerint a felek jogviszonyára a 2005. szeptember 19. napján kelt megállapodás az irányadó. Ez az alperest mint lakáshasználót nevesíti, a házastársa és három gyermeke a lakásban „tartózkodásra”, illetve a jogviszony folytatására jogosult. A megállapodás a felek között nem keletkeztetett bérleti jogviszonyt, kifejezetten azt rögzítette, hogy a lakáshasználó a bérlő számára biztosított jogokat nem gyakorolhatja. A felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy a jegyzőjének az alperes leányához címzett 2017. december 20-i irata kifejezetten, indokokkal alátámasztva azt tartalmazza, hogy a felperes a lakás használatára való alperesi jogosultságot is vitatja, bérlői jogviszonyát nem ismeri el. Ez az irat bérlői jogot nem keletkeztetett, így az alperes bérlőként a lakás használatára nem jogosult, és a felperest sem terhelik a bérbeadó kötelezettségei.

[33] Azt helyesen értelmezte az elsőfokú bíróság, hogy a megállapodásnak az „amennyiben a lakáshasználója saját tulajdonra tesz szert” megfogalmazása a megállapodást

követő tulajdonszerzésre vonatkozik. A megállapodást követő tulajdonszerzés tényére a felperes maga sem hivatkozott. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor ezen okból a lakás visszaadásának kötelezettségét nem állapította meg. Erre tekintettel irreleváns az alperesi ingatlantulajdonnal összefüggésben a munkáltató birtokában lévő információk feltárására vonatkozó bizonyítási kötelezettség kiosztása.

[34] A visszatérés szándéka nélküli elhagyás körében a másodfokú bíróság szerint nem mellőzhető annak az értékelése, hogy kifejezetten a lakáshasználóra vonatkozó rendelkezés szerint a „bármilyen okból történő elhagyás” jogkövetkezménye a lakás birtokba bocsátására vonatkozó kötelezettség. A felperes megalapozottan hivatkozott arra az alperesi személyes előadásra, miszerint 2013-ig lakott a lakásban (3.P.54.592/2017/29. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal), ezt követően a lánya lakott ott 2016-ig. Az alperes szerint azért hagyta el a lakást, mert az lakhatatlanná vált; illetve előadta, hogy 2013-ig volt Budapesten munkaviszonya, ezt követően M-ra költözött, ott dolgozott tovább.

[35] A másodfokú bíróság szerint abból kellett kiindulni, hogy az alperes a lakást – a visszatérés szándékával vagy anélkül, de – elhagyta. Az „elhagyás” akkor nem lenne az alperes terhére értékelhető, amennyiben kétséget kizáró módon megállapítható lett volna, hogy annak oka a 2013-ban történt lakhatatlanná válás. Ennek ellentmond az az alperesi előadás, hogy leánya ezt követően – ha időszakosan is, de – a lakásban lakott. Mindebből a másodfokú bíróság szerint az következik, hogy a lakásnak a használó általi elhagyása esetére irányadó visszabocsátási kötelezettsége beállt.

[36] Nem teremt az alperes számára használati jogcímet, hogy a tető miatti lakhatatlanná válásig a lakást a leánya mint a jogviszony folytatására jogosult tovább használta. A jogviszony folytatása ugyanis nem értelmezhető a megszűnt használati jog esetében.

[37] A másodfokú bíróság tehát a lakás birtokba bocsátása iránti keresetet elutasító rendelkezést megváltoztatta, és az alperest a lakás kiürítésére kötelezte.

[38] A díjfizetés iránti kereset tárgyában a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú ítéletben írt érdemi döntéssel. A felperes a 2017. december 30. napjától kezdődő időre igényelt használati és vízdíjat, amely időszakra a fellebbezésében sem vitatta, hogy a lakás használhatatlanná vált („megsemmisült”). Ezt tényként az elsőfokú bíróság a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján maga is megállapította. A használati díjfizetési kötelezettség szempontjából annak van jelentősége, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas-e vagy sem, és nem annak, kinek róható fel a használhatatlan állapot. Használhatatlan ingatlan után a használati díjigénynek hiányzik a jogalapja.

[39] Az alperes beszámítási kifogása nem volt vizsgálható, mert az alperes marasztalása iránti keresetet a másodfokú bíróság is elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezését, elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő határozattal az elsőfokú bíróság ítéletének

helybenhagyását, másodlagosan a másod- vagy elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Lakástv. 23. §-át, a régi Pp. 206. és 221. §-át jelölte meg.

[41] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Lakás tv. 13. § (1), (4), 10. § (1) bekezdésére, a régi Ptk. 207. § (1) és 428. § (1) bekezdésére alapította. Ezzel szemben a másodfokú bíróság ítéletében nem jelölte meg a kiürítésre vonatkozó döntés alapjául szolgáló jogszabályokat. A régi Pp. 221. § (1) bekezdése szerint azonban az ítélet indokolásában hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik.

[42] E körben elengedhetetlen, hogy a felek jogviszonyának meghatározása során a jogalkalmazó a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési elvet vegye figyelembe, és az alperes által bizonyítékként csatolt 2017. december 20. napján kelt felperesi tájékoztatót ne annak tartalma szerint értelmezze. A felperes jegyzőjének irata kizárólag úgy értelmezhető, ahogy azt az elsőfokú bíróság tette, vagyis a felperes maga ismerte el az érvényes bérleti jogviszonyt. Ebből őt arra az egyetlen okra hivatkozva zárta ki, hogy S-on és M-on fennálló ingatlan tulajdoni hányada miatt a lakást a munkáltatónak vissza kellett volna adnia. E körben a jogerős ítélet – egyezően az elsőfokú ítélettel – azt tartalmazza, hogy a megállapodás létrejöttét megelőzően szerzett alperesi tulajdon nem eredményezi az alperes kiürítési kötelezettségét. Okszerűtlen és iratellenes ezért a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a 2017. december 20-i levél az alperes bérleti jogviszonya elismerésének nem tekinthető. A Lakás tv. 13. § (1) és (4) bekezdésébe ütközik és a csatolt okiratokkal ellentétes az a megállapítás is, hogy a felperest bérbeadói kötelezettségek nem terheltek. A jogerős ítélet a Lakás tv. 23. §-ába ütközik, mert – bár álláspontja szerint ez meg sem állapítható, de – önmagában a lakás elhagyása a bérleti jogviszonyt nem szünteti meg.

[43] A másodfokú bíróság a lakás elhagyása körében a bizonyítékok mérlegelése során – a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat megszegve – a logika szabályait megsértve állapította meg a tényállást, és vont le abból téves jogi következtetést. A jogerős ítélet szerint az „elhagyás” akkor nem lenne az alperes terhére értékelhető, amennyiben kétséget kizáró módon megállapítható lett volna, hogy annak oka a 2013-ban történt lakhatatlanná válás. Azt, hogy a lakás nem lakhatatlan, a másodfokú bíróság arra alapozta, hogy az alperes leánya időszakosan 2016-ig ott lakott. Ezzel szemben a lakás elhagyásának tényét az összes körülmény beható vizsgálata alapján kell megállapítani.

[44] A másodfokú bíróság indokolatlanul figyelmen kívül hagyta, illetve elmulasztotta értékelni, hogy 1.) a lakást az alperes maga hozta a bérleti szerződés megkötése érdekében használható állapotba; 2.) a 2008-tól ismertté vált eladási szándék alapján hosszú évek óta várta a megvásárlás lehetőségét; 3.) az alperes a 2012-ben tett vételi szándéknyilatkozatát követően 2013-ban, vagyis az „elhagyás évében” a lakásra 2.000.000 forintot meghaladó, komfortjavító ráfordítást végzett; 4.) a 2014. február 20-i képviselőtestületi ülés jegyzőkönyve a 2013. év végi állapotra utalva rögzítette a lakás életveszélyes állapotát; 5.) a tető kijavítása 2013 őszétől 2015 közepéig többszöri sürgetése ellenére nem történt meg; 6.) a tulajdonos személyének megállapítására vonatkozó kísérletei során jelezte, hogy a lakást a helyreállítást követően újra birtokba kívánja venni; 7.) az életvitelszerű tartózkodás 2013-tól a nyugdíjas alperes és házastársa számára nem volt biztosított; 8.) az alperes leánya is csak nyári és száraz időben, kizárólag alvásra tudta használni az életveszélyessé vált lakást; 9.) Sz. Sz. tanú nemcsak azt erősítette meg, hogy 2013-tól a lakás már nagyon rossz állapotú lett, de

azt is, hogy az alperes lánya valójában 2013-2014-ben a tanúnál lakott, és ezt követően is azért nem költözött vissza, mert a lakás lakhatatlan volt.

[45] Az alperes kiemelte, adat van arra, hogy 2013-tól is visszajárt a lakásba, javításokat végzett a tetőn a lakhatóvá tétel érdekében, folyamatosan kereste a lakást magára hagyó tulajdonost az életveszélyes helyzet elhárítása végett, és hogy a lakhatatlanság ellenére is eleget tudjon tenni az őt terhelő fizetési kötelezettségeknek. 2013 őszétől nem tudta élvezni a pénzügyi eszközeit felemésztő és a komfortos lakhatást biztosító, nagy volumenű beruházásainak eredményét. A lakásból soha nem jelentkezett ki, és 2017. december 31-ig eleget tett bérleti díjfizetési kötelezettségének. A lakást tehát nem a visszatérés szándéka nélkül hagyta el, az elköltözés egyetlen oka annak élehetetlen állapota volt. Minden ezzel ellentétes megállapítás ésszerűtlen, okszerűtlen, logikátlan és iratellenes. Abból, hogy 2013-2014 között mérnöktanárként M-on dolgozott, nem következik, hogy a „költözés” oka ez a munkaviszony lett volna. Az „elhagyás” nem tekinthető a megállapodást megszüntető jogi ténynek, ennél fogva a lakás birtokba bocsátására vonatkozó alperesi kötelezettséget sem vonhatja maga után.

[46] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A perben annak tulajdonított jelentőséget, volt-e az alperesnek bérleti szerződése. Az alperesi érvelést vitatva előadta, hogy a jegyző nem ismerte el az alperes bérleti jogviszonyát. Ha tett is volna ilyen nyilatkozatot, annak azért nincs relevanciája, mert a jogviszony megszűnt. Mivel nem jött létre bérleti jogviszony, ezért a Lakás tv. sem alkalmazandó. Az nem volt vitatott, hogy a lakás használhatatlan, de azt az alperes saját döntése alapján hagyta el 2013-ban.

A Kúria döntése és jogi indokai

[47] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[48] Az alperes a régi Pp. 221. § (1) bekezdése megsértésének minősítette, hogy a jogerős ítélet nem tartalmazza azon jogszabályok megjelölését, amin a döntés alapul. Eljárási szabálysértés akkor alapozza meg a felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemi elbírálására kihatott [rég Pp. 275. § (3) és (4) bekezdés]. Tényszerűen a jogerős ítélet valóban nem tartalmazza azokat az anyagi jogszabályokat, amelyek a döntést megalapozták. Ennek azonban az adott esetben az ügy érdemére kiható jelentősége nincs a következők miatt.

[49] A jogerős ítélet a 2005. szeptember 19-i „megállapodás lakáshasználat elismerésére” megnevezésű szerződésen alapuló jogviszonyt atipikusnak, jogszabályban nem nevesítettnek minősítette. Ebből következően a régi Ptk. egyes szerződéseket szabályozó különös része nem tartalmazott e megállapodásra vonatkozó rendelkezéseket. A jogerős ítélet szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felek között a bérleti jogviszony fennálltát, így a Lakás tv.-t sem tekinthette a jogvitára irányadónak. Csak a szerződések általános szabályai, illetve maga a megállapodás alkalmazható a felek jogviszonyára. Mindezekre tekintettel a jogszabályi hivatkozás hiányát a Kúria a konkrét esetben nem minősítette olyan súlyú jogszabálysértésnek, ami a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését megalapozná.

[50] A felülvizsgálati kérelem a régi Ptk. 199. §-a és 207. § (1) bekezdése megsértését állította a felperes jegyzőjének 2017. december 20-i iratával összefüggésben. Ez az irat a felperes leányához címzett tájékoztatás volt azzal összefüggésben, hogy nevezett a bérleti jog folytatására irányuló kérelmet terjesztett elő. Az irat két helyen is rögzíti, hogy a lakásnak nincs a felperes által elismert bérlője. Utalt ugyan arra, hogy az önkormányzat a telepen élők érdekeit figyelembe véve a munkáltató által kiállított irat szerinti elismert lakáshasználatot bérleti jogviszonyként ismeri el. Ez azonban nem értelmezhető akként, hogy – szemben az irat további tartalmával – ezt az alperes vonatkozásában is megtette volna. Az irat címzettje nem az alperes, és nincs a javára jogot keletkeztető hatása. A régi Ptk. 199. §-a szerint egyoldalú nyilatkozatból csak a jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére; az egyoldalú nyilatkozatokra – ha a törvény kivételt nem tesz – a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. E törvényi rendelkezés azonban nem irányadó, mert egyetlen jogszabályból sem vezethető le, hogy a jegyzői tájékoztatás alapján a felperesnek szolgáltatási kötelezettsége keletkezne, illetve a felek közt jogviszony jönne létre. Ilyen jogszabályra az alperes sem hivatkozott. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése a szerződéses nyilatkozat értelmezésére ad előírást, a szerződés tartalmát kell vita esetén ennek megfelelően értelmezni, az adott esetben azonban nincs értelmezendő szerződéses nyilatkozat.

[51] A felek között nincs bérleti szerződés, ezért jogviszonyukra a Lakás tv., ezen belül annak 23. §-a sem alkalmazandó, ezért azt a jogerős ítélet nem sérthette meg.

[52] Az alperes a bizonyítás eredményének mérlegelését is jogszabálysértőnek tartotta egyrészt a bérleti jogviszony fennálltát, másrészt a lakás elhagyásának megállapítását, ezáltal a használati jogviszony megszűnését illetően. A Kúria e körben a következő tényeknek tulajdonít jelentőséget. Az alperesnek megszűnt az a munkaviszonya, ami alapján akkori munkáltatója a lakás bérleti jogát a részére biztosította. A bérleti szerződést az alperes a perben nem csatolta, a felek jogviszonya kizárólag a 2005. szeptember 19-i megállapodás alapján értékelhető. Ez a megállapodás tartalmazta: „Felhívjuk a figyelmét, hogy a lakáshasználó nem gyakorolhatja azokat a jogokat, továbbá nem illetik meg azok a jogosítványok, amelyeket a jogszabály kizárólag a bérlő számára biztosít.” E megállapodás nem támasztja alá, hogy az alperest a bérlő jogai illették volna meg. A 2017. december 20-i jegyzői irat mint bizonyíték éppen azt támasztja alá, hogy a felperes az alperes bérleti jogosultságát kifejezetten nem ismerte el. A jogerős ítélet ezeket okszerű mérlegelést követően állapította meg.

[53] Mivel az alperes nem minősült bérlőnek, a lakás elhagyásának megítélése szempontjából nem a Lakás tv., hanem a 2005. szeptember 19-i megállapodás az irányadó. Ez

pedig azt tartalmazza, hogy a lakást – bármilyen okból történő elhagyása esetén – az alperes mint lakáshasználó köteles az illetékes kezelő szerv rendelkezésére bocsátani. Az alperes saját nyilatkozata volt, hogy a lakást 2013-ban hagyta el, M-ra költözött és ott dolgozott tovább. A perbeli nyilatkozatok és iratok alapján megállapítható, hogy eredetileg az alperes munkaviszonya idejére biztosított, erre az időre az életvitelszerű lakhatását szolgáló lakásra a munkáltató a munkaviszony megszűnése után is használati lehetőséget adott. A 2005. szeptember 19-i megállapodás lakásvisszaadás eseteit rögzítő kikötései viszont azt tükrözik, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél az volt, hogy a munkaszerződés megszűnését követően szükség szerint biztosítsák a volt munkavállaló korábbihoz hasonló lakhatását. Ha azonban e cél okafogyottá válik – mert pl. az elismert használó saját ingatlantulajdont vagy haszonélvezeti jogot szerez, vagy ha a lakást bármilyen okból elhagyja –, akkor a lakást vissza kell adni. Ez a helyzet áll elő, ha az elismert használó az életvitelszerű lakhatását máshol biztosítja, és emiatt a lakást elhagyja. Az alperes személyes előadása a lakás ilyen célú elhagyását támasztja alá, a jogerős ítélet ezt jogszabálysértés nélkül állapította meg, Mivel pedig a megállapodás bármilyen okból történő elhagyás esetére a lakás visszaadási kötelezettségét írta elő, az elhagyás oka irreleváns, így az is, hogy a lakás lakhatatlanná vált-e vagy sem. Annak az egy körülménynek volt jelentősége, hogy az alperes 2013-tól életvitelszerűen máshol lakik. Azt, hogy az alperes elhagyta a lakást, a jogerős ítélet a bizonyítékok helyes mérlegelése alapján állapította meg. A lakás elhagyása már azt megelőzően megszüntette a használati megállapodást, hogy a felperes a tulajdonjogot megszerezte, illetve a jegyző az alperes által hivatkozott tájékoztatást megtette.

[54] Az alperes nyomatékosan hivatkozott a lakás lakhatatlan állapotára és arra, hogy a felperes elmulasztotta a karbantartási és felújítási kötelezettségét. Nem jelölte meg azonban azt a jogszabályi rendelkezést, ami ezt a kötelezettséget a felperesre róta. Ilyen kötelezettség a régi Ptk. kötelmi jogi általános szabályaiból nem vezethető le, a 2005. szeptember 19-i megállapodás sem tartalmaz ilyet. A Lakás tv.-nek a bérbeadó kötelezettségeit szabályozó rendelkezései viszont azért nem alkalmazandók, mert a felperes és az alperes között nincs bérleti jogviszony. Nincs tehát sem olyan jogszabály, sem olyan szerződéses megállapodás, ami a felperest a lakás tekintetében a karbantartásra, felújításra kötelezte volna. Mivel pedig a lakás lakhatatlan állapota, a tulajdonos részéről a karbantartás és felújítás nem teljesítése a lakás elhagyása szempontjából nem volt releváns, elegendő volt annak tényszerű megállapítása, hogy az alperes a lakást elhagyta, ezért a 2005. szeptember 19-i megállapodás alapján köteles azt visszaadni.

Záró rész

[55] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, ezért a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[56] A perköltség viseléséről a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VI. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint határozott. A felülvizsgálati értékre figyelemmel számított hiányzó felülvizsgálati eljárási illetékről a rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (2) bekezdésén alapult.

[57] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. február 4.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró

NÉ

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

...