
CSIKY ISTVÁN

A LAKÁSFÉRLET MEGSZÜNÉSE

BEVEZETÉS

A lakásbérlet a használati kötelmek egyik típusa. Ennek a jogintézménynek társadalmi jelentősége kiemelkedő, jelenleg hazánkban a családok 30,5 %-a bérleti jogcímen használja a lakását. Ha ehhez az arányhoz még hozzászámítjuk az albérlők tekintélyes számát, megállapítható, hogy az ország lakosságának több mint 1/3 részét a lakásbérletről szóló jogszabály közvetlenül is érinti.

Jelenleg hazánkban annak ellenére, hogy a lakások száma soha nem látott méretekben emelkedik, még mindig lakáshiány van. Szegeden a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Hivatal kb. 13.000 lakásigényt tart nyilván. /1980. I. félévi adat. - A szerk. megj./

Polgári jogunk a lakásbérlet szabályait, a bérlet-től eltérően szabályozza. Ennek indoka egyrészt a lakás alapvető szükségletet kielégítő jellege, másrészt, hogy a jelenlegi szűkös lakáshelyzetben nem lehetséges az általános polgári jogi elvek szerint szabályozni a lakással kapcsolatos társadalmi viszonyokat.

Szintén a szűkös lakáshelyzet az oka annak is, hogy különösen fontos társadalmi érdek fűződik a lakásbérlet megszűnésének szabályozásához.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNÉSÉNEK ESETEI

Az 1/1971/II.8./ M.T. számú rendelet /a továbbiakban R./ 70.§ /1/,/2/ bekezdése értelmében megszűnik a lakásbérleti jogviszony, ha

- a/ az arra jogosult felmond;
- b/ a bérlő meghal és nincs olyan személy, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytatja;
- c/ a bérlő a lakásról lemond;
- d/ a bérlő a lakást elcseréli, vagy elhagyja;
- e/ a bíróság ítélete illetőleg a hatóság határozata megszünteti;
- f/ egyéb okok következnek be /a felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, illetve felbontják;
a lakás elpusztul, vagy egyébként megsemmisül/;
- g/ az határozott időre szól, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tart, a szerződésben meghatározott idő elteltével illetőleg a feltétel bekövetkezésével.

a/ FELMONDÁS

aa/ A bérbeadó részéről történő felmondás általános jellemzői

A felmondási okok jellege alapján a bérbeadó felmondásának két fajtáját lehet megkülönböztetni:

- szankciós jellegű felmondás,
- és a bérbeadó érdekében álló felmondás.

A szocialista együttélés szabályait sértő magatartás miatti felmondás esetét kivéve, valamennyi az előbbi csoportba tartozik.

ab/ Felmondás a bérbeadó részéről

1. A lakbér meg nem fizetése miatt felmondás

A bérlő a lakás használatáért a jogszabályban és a lakásbérleti szerződésben megállapított bért köteles fizetni. A lakbér minden hónap 15. napjáig esedékes. Abban az esetben, ha a bérlő 1971. július 1-e előtt két részletben fizette a lakbért, ez a kedvezmény továbbra is megilleti.

Amennyiben a bérlő a lakás bérét a fenti időpontig nem fizeti meg, késedelembe esik. A bérbeadót megillető felmondási jog megszűnik, a bérlő ennek ellenére továbbra is köteles lesz teljesíteni és a lakbérhátralék évi 5 %-os kamata is terheli. Lakbérfizetés hiányában a bérlő két esetben nem esik késedelembe:

- a bérlő és a bérbeadó megállapodása alapján az R.63. § /4/ bek. értelmében a bérlő átvállalhatja a bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettséget a lakbér részleges vagy teljes elengedése ellenében. Ilyenkor a felek szerződése zárja ki a bérlő késedelmét;

- a bérbeadó, ha a bérlő által szerződés szerűen felajánlott teljesítést nem fogadja el, késedelembe esik. Ebben az esetben a bérbeadó késedelme kizárja a bérlő egyidejű késedelmét, a Ptk. általános szabályai szerint.

A bérlő késedelme megszűnik az utólagos teljesi-

téssel, de ez még nem akadályozza annak, hogy a bíróság a felmondás érvényességét megállapítsa. Ellenkező esetben, ha a bérlő utólagos teljesítésével el tudná háritani a késedelem legfontosabb jogkövetkezményét, a bérbeadót megillető felmondási jog tartalmatlanná válna.

A késedelmesen teljesítő bérlő a késedelmét nem mentheti ki, ez tehát objektív felelősséget eredményez. Előfordulhat olyan eset, hogy a bérlő fizetési készsége nem hiányzik, de valamely ok miatt nem tud teljesíteni. Ilyen esetben legfeljebb csak arra van lehetőség, hogy a bíróság a felmondás érvényességének megállapítása iránti keresetet a Ptk. 5.§ -a alapján elutasítja, mert ilyenkor a bérbeadó nem rendeltetésszerűen gyakorolja jogait /a Legfelsőbb Bíróság P K.397.sz. állásfoglalása/. A joggal való visszaélés olyan általános tényállás, amely a polgári jog területén elvben bárhol alkalmazható. Elvileg nem lehet kizárni azt, hogy a bérbeadó felmondási jogát nem rendeltetésének megfelelően alkalmazza. Erre azonban csak kivételesen kerülhet sor. Pl. az idős nyugdíjas bérlő valamilyen adminisztrációs hiba miatt nem kapja meg időben nyugdíját, és ezért a lakbér fizetési kötelezettséget nem tudja szerződés szerűen teljesíteni. Ilyen esetben elképzelhetőnek tartom, hogy a bérbeadó felmondási jogának gyakorlása a Ptk. 5.§ -ába ütközik és a bíróság nem ismeri el a felmondás érvényességét, a bérlő azonban ilyen esetekben is köteles mindent megtenni, amely tőle elvárható. Pl. értesítse előre a bérbeadót a késedelméről, és ha lehetséges, legalább részteljesítést ajánljon fel. Csak ehhez hasonló egészen kivételes esetekben fordulhat elő ebben a körben a joggal való visszaélés tényállása. Országos statisztika nem áll rendelkezésemre, de Budapesten 1980-ban csak a II. kerületben fél

millió Ft lakbérhátralékkal tartoznak a bérlők, van aki havi 42,-Ft-os lakbéréből 10.000 Ft-ot nem fizetett meg. A lakbérfizetési morál országosan nagyon rossz és az biztos, hogy az említett P K. állásfoglalás ezt kedvezőbben nem befolyásolja.

A felmondás jogát a bérbeadó akkor is gyakorolhatja, ha a bérlő csak a lakbér egy részét nem fizette meg. Teljesen közömbös, hogy a bérlőnek félhavi, vagy akár több évi lakbérhátraléka van, sőt egyes egyéb szolgáltatások ellenértékének nem fizetése is a lakbér nem fizetéséhez fűződő jogkövetkezményeket von maga után. Ilyen pl. a központi fűtés díja.

Előfordulhat, hogy a bérlő a felmondás érvényessége iránti perben arra hivatkozik, hogy ő a törvényes lakbért kifizette, de a bérbeadó által kikötött többletet nem. Ez az eset csak nem állami lakás esetében fordulhat elő. Ilyenkor a bíróság ilyen tárgyú viszontkereseti kérelem hiányában is hivatalból köteles megállapítani a lakásbérlési szerződés részleges semmisségét és természetesen a felmondás érvénytelenségét is.

A bérlő nem eshetik késedelmebe abban az esetben sem, ha a bérbeadóval szemben bérbeszámítási joga van, a lakbér azon részével, amelyre ez a joga fennáll. Az R. külön szabályozza a bérbeszámítás jogalapját és mértékét. A jogszabály rendelkezései szerint a bérlő a bérbeadó által elismert jogalap alapján és az elismert összeg erejéig élhet beszámítási jogával. Ezen felül, vagy más jogalap alapján csak akkor, ha ezt jogerős bírói ítélet megállapította.

Ezek szerint, ha a bérlő a bérbeadó által el nem ismert jogalap alapján, vagy el nem ismert összeg ellenében

él beszámítással, akkor késedelembe esik. Elvileg nincs akadálya, hogy a bérbeadó felmondja a jogviszonyt és a bíróság a felmondás érvényességét megállapítsa. Ilyenkor, ha a bérlőnek bérbeszámításra alanyi joga van, csak ún. "alaki kellékek" hiányoznak ahhoz, hogy ezzel jogszerűen éljen, indokolt, hogy a bíróság a perben előbb a beszámítás jogalapja és összege felől döntsön. Nagyon furcsa lenne, ha a bérlőnek jogos beszámítási igénye van a lakásbérleti jogviszonyát ezen jogának "önkényes" gyakorlása esetén is meg lehetne szüntetni. A bírói gyakorlat minden esetben előzőleg dönt a beszámítás kérdésében.

2/ Felmondás a szocialista együttélés szabályainak megsértése miatt

A bérlő és a vele együttlakó személyek a szocialista együttélés szabályainak megtartására is kötelesek. Ez a kötelezettség fennáll

- a bérbeadóval,
- a házfelügyelővel,
- a ház kezelőjével,
- és a többi lakóval szemben.

Ennek a felmondási oknak a szankciós jellegű felmondási okok rendszerében sajátos helye van. Aligha vitatható, hogy a lakás meg nem fizetése, a karbantartási kötelezettség elmulasztása, vagy a lakás és a hozzá tartozó közös használatú helyiségek rongálása nem ütköznek a szocialista együttélés szabályaiba. Ezekben az esetekben azonban egyúttal a bérlő magatartásával megszegte a

lakásbérleti szerződés szabályait. Amíg az előző esetekben a felmondási okok lényegében konkrét magatartáshoz fűződnek, ebben az esetben a magatartás konkrétan nem határozható meg. Ez a tényállás lényegében a felmondás általános okaként is elismerhető, sőt álláspontom szerint még kiegészítő felmondási oknak is tekinthető. Olyen esetekben alkalmazható, amikor nem valósult meg ugyan olyan konkrét magatartás, amelyhez a jogszabály a felmondás szankcióját fűzi, de a bérlő magatartása mégis olyan jellegű, amely indokolja a lakásbérleti jogviszony megszüntetését.

Az R. kifejezetten tiltja a felmondási okoknak a bérlő hátrányára történő kiterjesztését. Részletesen felsorolja az összes felmondási okot, de lényegében ennek a szigorú taxációnak a feloldását jelenti ebben az esetben a felmondás lehetősége.

A szocialista együttélést sértő magatartáson kívül a jogszabály kiemeli a botrányos és türehtetlen magatartást is. Ez a kiemelés lényegében felesleges, mert aligha képzelhető el olyan botrányos magatartás, amely ne ütközne a szocialista együttélés szabályaiba is.

Nem minden közösségellenes magatartásra lehet a felmondás során eredményesen hivatkozni, csak arra, amely a lakás használatával kapcsolatos. Ha pl.: a bérlő és a házfelügyelő korábban házastársak voltak és a gyermek elhelyezése miatt a viszony közöttük elmérgesedik, abban az esetben a felmondás nem lesz alapos.

Nemcsak a bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a szocialista együttélés szabályait megtartani, hanem a bérbeadó, a ház kezelője, a házfelügyelő s a többi lakó is. Ennek a magatartásnak is van szankciója.

A Legfelsőbb Biróság gyakorlata szerint a felmondást nem lehet érvényesnek tekinteni, ha maga a bérbeadó is hasonlóképpen cselekszik, mint a kifogásolt magatartást tanúsító személy. Ilyen esetben a másik fél magatartásának a szankciója az, hogy a felmondás érvénytelen lesz. A vonatkozó tényállás szerint a bérlő és a bérbeadó közötti korábbi jogviszony 1971 óta megromlott. Ez idő óta csaknem 20 polgári, büntető és államigazgatási ügy volt közöttük folyamatban. A Legfelsőbb Biróság a hatályon kívül helyező határozatában rámutatott, hogy csak az előzmények gondos vizsgálata után állapítható meg, hogy a bérlő magatartása miatt a felmondás érvényes-e vagy sem. /B.H. 191/1977 eseti döntés./ Ezek szerint a bérlő és a bérbeadó korábbi viszonyát két szempontból is vizsgálni kell

- egyrészt, hogy korábban a viszony nem volt-e olyan tarthatatlan, hogy ezek a magatartások a bérbeadó rosszallását nem válthatják ki. A fenti jogesetben lényegében a bíróság ezt a körülményt nem vizsgálta meg;
- másrészt azt, hogy a felek között korábban nem volt-e olyan jó viszony, amelyek során olyan magatartást is megengedhettek egymással szemben, amely esetleg harmadik személlyel szemben megvalósítaná ezt a tényállást. Vannak olyan magatartások, amelyeket a baráti viszony "még elbir", de harmadik személlyel szemben illet már nem lehetne tanúsítani.

Önmagában az soha sem elegendő a felmondáshoz, hogy objektíve a bérlő megsérti a szocialista együttélésre vonatkozó normákat. Ennek megállapításánál minden eset-

ben nagy szerepet kapnak a szubjektív szempontok is. Vizsgálni kell azt, hogy milyen korú a bérlő és a bérbeadó, esetleg nem provokálja-e a bérbeadó a bérlőt azért, hogy lakásbérleti jogviszonyát megszüntethesse. Jelentősége lehet még a bérlő esetleges betegségének is, pl. a Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésében nem állapította meg a felmondás érvényességét, mert a bérlő súlyos agyérelmeszesedésben szenvedett, és a bérbeadó a bérlővel szembeni magatartásánál erre a körülményre nem volt tekintettel.

A felmondásra okot adó bérlőn kívül, a vele együttlakó személy lehet jogcím nélküli lakáshasználó, sziveségi lakáshasználó, eltartó, ágybérlő, albérlő vagy családtag. A bérlő felelős ezen személyek magatartásáért is. Ez a felelősség objektív és nagyon szigorú. Ezen valamelyest enyhít az a körülmény, hogy a bérlő a vele együtt lakó, jogcím nélküli lakáshasználó magatartásáért nem felel. Ezen felelősségi alakzat okaként arra hivatkoznak, hogy a bérbeadó csak a bérlővel van jogviszonyban, a vele együttlakó személyekkel nem és éppen a bérbeadó érdekeinek megóvása miatt van erre szükség. Ez az indok alapján véve helyes és elfogadható. Felmerült a jogirodalomban olyan nézet, hogy ezt a felelősségi alakzatot enyhíteni kellene. Rakvács József álláspontja szerint a felmondás érvényosságának megállapítása iránti perben nem indokolt attól eltekinteni, hogy a bérlő a vele együtt lakó személy lakáshasználati jogcímét időközben megszüntette vagy ez folyamatban van.

Abban az esetben, ha a bérlővel együtt lakó személy magatartása miatt felmondják a lakásbérleti jogviszonyt, a bérlő kártérítésre tarthat igényt. Ennek minden feltétele megtalálható. A szocialista együttélés szabályaiba

ütköző magatartás jogellenes. Okozati összefüggés a magatartás és a kár között van. A kár pedig az lesz, hogy a bérlő elveszti lakásbérleti jogviszonyát. A bérlővel együtt lakó személy nehezen tudná azt bizonyítani, hogy úgy járt el, hogy az adott helyzetben általában elvárható. Sokkal nagyobb problémát jelent a kártérítés meghatározása. Az eredeti állapot helyreállítása a jogviszony természeténél fogva kizárt. A természetbeni kárpótlás lehetősége ugyan fennáll, de a jelenlegi szűkös lakás-helyzetben nagyon nehezen lehet másik megfelelő lakáshoz jutni. Lényegében csak a pénzübeni kártérítés lehetősége marad. A kár összegének megállapításánál pedig az okoz bonyodalmat, hogy a lakásbérleti jog vagyoni értéke nem határozható meg pontosan.

A bérlővel együtt lakó személyekre vonatkozó rendelkezések a bér meg nem fizetésén alapuló felmondás kivételével valamennyi szankciós jellegű felmondásnál alkalmazhatók.

3/ A lakás, közös használatú helyiségek és az épület állagának rongálása illetve a nem rendeltetésszerű használat miatti felmondás

Az R. 71.§ c/ bekezdése értelmében a bérbeadó felmondhatja a bérlő lakásbérleti jogviszonyát, ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatú helyiségeket és az épület állagát rongálják illetőleg rendeltetésükkkel ellentétesen használják.

A lakás illetve az egyéb helyiségek rongálása a bérlő szerződéses kötelezettségének a megszegése, ezért

szerződéses károkozásnak tekinthető.

Az R. kifejezetten nem említi, hogy csak a szándékos, vagy a gondatlan rongálás is alapja lehet-e a lakásbérleti jogviszony megszüntetésének. A szándékos rongálásra a bérbeadó mindig eredményesen hivatkozhat. A gondatlan rongálásnál kifejezetten kizárni a felmondás lehetőségét nem lenne helyes, különösen azért, mert az egyes esetekben büntetőjogi jogkövetkezményt is vonhat maga után. Álláspontom szerint olyankor lehet a gondatlan rongálás esetében eltekintetni a felmondástól, ha a rongálást enyhe gondatlansággal okozták, a kár nem jelentős és különösen akkor, ha a bérlő az eredeti állapotot gyorsan helyreállítja.

A lakás rendeltetésszerű használatának a legfontosabb kötelezettségét az R. 2.§ -a állapítja meg. E rendelkezés szerint lakást csak lakás céljára lehet hasznosítani. Ilyen esetben, ha a bérbeadó pl.: a lakást műhely céljára adja bérbe, akkor az ő akaratán alapszik a rendeltetésellenes használat. Az ilyen szerződés érvénytelen, azaz semmis és ezért felmondásra nincs szükség.

Az 1/1971./II.8./ ÉVM számú rendelet /továbbiakban a Vhr./ a rendeltetésellenes használatához jogszabályi értelmezést is fűz. Ezek szerint rendeltetésellenes a használat akkor is, ha a bérlő a jogszabály tiltó rendelkezései ellenére vagy a jogszabályi korlátozást meghaladó mértékben nem lakás, albérlet, ágybérlet, fizető vendéglátás vagy közületi szerv dolgozóinak elhelyezése céljára hasznosítja. A bérlőt is terheli az a kötelezettség, hogy a lakását a saját és családja lakásszükségletének kielégítésére köteles hasznosítani. A bérlő a

lakásából két hónapot még nem haladó időre bármikor eltávozhat. Ha távozásának oka kizárólag az, hogy lakását tiltott módon hasznosítsa, ez a felmondást megalapozza. Azért indokolt ezt kiemelni, mert a lakás elhagyása ilyen esetben még nem valósul meg, de rendeltetésellenes használat címén meg lehet szüntetni a bérleti jogviszonyt.

A közös használatú helyiségek nem rendeltetéseszerű használata megvalósulhat úgy is, hogy a bérlő azt más célra használja, pl. a mosókonyhát hulladék tárolására, de úgy is, hogy látszólag a használat rendeltetéseszerű, de más lakókat a használatban ezzel akadályoz. Ez lényegében a Ptk. 5.§ -ában szabályozott joggal való visszaélés tényállását is megvalósítaná, de a fenti tényállásra annak kiegészítő jellege miatt eredményesen hivatkozni nem lehet.

Nem rendeltetéseszerű a használat abban az esetben sem, ha a bérlő hatósági engedély nélkül a lakásban kisipari munkát végez, és ez a többi lakó vagy a bérbeadó érdekeit sérti. Ilyen esetben azt is vizsgálni kell, hogy a lakás a kisipari munkák mellett alkalmas-e a rendeltetésének megfelelő használatra. Pl. kötőgép üzemeltetése mellett a szoba még személyek elhelyezésére alkalmas, de ha a szobában kovácsműhely van, akkor az eredeti rendeltetésére nem alkalmas.

A rendeltetésellenes használat kihatással van a lakásbérleti jogviszonyban a halál esetére szóló jogutódlásra is. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint nem lehet elismerni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságot, ha a bérlő lakását még életében nem rendeltetésének megfelelően használta. /PJD. 1976-77. 187./

4/ A bérbeadó és megbizottja által végzett munkák
akadályozása miatti felmondás

Az épület karbantartásához, felújításához, korszerűsítéséhez fontos társadalmi és magánérdek fűződik.

Társadalmi érdek a nemzeti vagyon részét képező épületek állagmegóvása illetve értékük növelése. A bérbeadó érdeke a társadalmi érdekekkel megögyezik. A bérlő is ezen munkálatok elvégzésével jobb lakáskörülmények közé kerül.

Az R.56.§ /3/ bek. szerint a bérlő köteles tőrni a bérbeadó és megbizottja által az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését, ha az nem eredményezi a lakás megsemmisülését. Ha a lakás megsemmisülését eredményezik a munkálatok, akkor a bérlőre olyan hátrány hárul, amelyet tőle elvárni nem lehet. Ha a bérbeadó ezt megfelelő cse-relakással elhárítja és az R.76.§ -ban foglalt feltételek valamelyike fennáll, akkor a bérbeadó erre a § -ra a felmondást alapozhatja /pl. a bérbeadó az átalakítás során a lakást saját lakásával egyesíti./ A birói gyakorlat a bérlőt terhelő tőrési kötelezettség alól további kivételeket állapított meg.

A bérbeadót megillető jogosultság nem terjedhet addig, hogy a munkálatok során a bérlő lakásigényét meghaladó lakrészt igénybe vegye és abból teljesen új lakást alakítson ki. Másszóval a bérlő nem köteles tőrni a lakás műszaki megosztását. Nem jogosult a bérbeadó arra sem, hogy a bérlő kizárólagos használatában lévő

kertben előzetes megállapodás hiányában toldalóképületet vagy új lakóépületet emeljen. A Legfelsőbb Biróság PK.378. állásfoglalása értelmében nem jogosult a bérbeadó olyan munkálatok végzésére sem, amelyek nem eredményezik ugyan a lakás megszűnését, de a lakás alapterületében, lakóhelyiségeinek számában olyan változást eredményez, amely a bérlő törvényes érdekeit sérti. A fenti esetekben a bérlőnek ilyen jellegű munkák akadályozása esetében sem lehet ezen a jogcímen felmondani.

A bérlő jogosan követelheti, ha a lakás a munkavégzés alatt rendeltetésszerűen nem használható, hogy a bérbeadó más megfelelő elhelyezésről gondoskodjon. Ennek hiányában a bérlő nem köteles túrni a munkák végzését.

Előfordulhat olyan eset, hogy a korszerűsítési munkák a lakás minőségében alapvető változást eredményeznek, pl. a komfort nélküli lakásból összkomfortos lakás lesz. Ilyen esetekben a bérlők igyekeznek a munka végzését akadályozni, mert a komfortfokozat növelésével a lakbér összege is növelhető. A bérbeadó részéről ez a szerződés egyoldalú módosítása lényegében, amely sértené a bérlő érdekeit. A jelen esetben a bérlőnek is érdeke a kényelmesebb, kulturáltabb körülményeket biztosító lakás, még némi anyagi áldozatok vállalása mellett is. Az egyik esetben a bérbeadó felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze a bérlőt a munkák elvégzésének türésére. A komfort nélküli lakásba beakarta vezetetni a vizet és vizöblítéses WC-t akart kiépíteni. A perben előadta, hogy a munkákat azért végezteti, hogy az 50,- Ft-os lakbér helyett a megfelelő nagyságú összkomfortos lakás bérét 400,- Ft-ra emelhes-

se. A bérlő hivatkozott arra, hogy 20 éve lakik a lakásban, neki megfelel a komfort nélküli lakás is. A lakás alapterülete ezzel csökken és hivatkozott a joggal való visszaélésre is. A Legfelsőbb Biróság nem találta megállapíthatónak a joggal való visszaélést és kötelezte a bérlőt a munkálatok végzésének türesére. Indokolásában kifejtette, hogy a bérbeadó elsődleges érdeke, hogy az ingatlan értékét növelő beruházást végezzen, a bérlőre háruló magasabb lakbért kiegyenliti a kényelmesebb, kulturáltabb lakás. A bérlőnek lehetősége van a lakást elcserélni, ha a lakbért túl magasnak találja, lényegében tehát a bérlőt hátrány nem éri. Igaz, hogy itt a Legfelsőbb Biróság a bérlőt a munkák elvégzésének türesére kötelezte, és nem felmondás érvényességéről döntött, de valószínűnek tartom, hogy ilyen esetben a felmondást a bíróság érvényesnek mondaná ki. /B.H. 7293/ 1972.sz. Határozat./

A bérbeadó a munkák elvégzésének az időpontját nem határozhatja meg önkényesen. A feleket terhelő a Ptk. alapelv jellegű szabályaiban megállapított együttműködési kötelezettség. A bérbeadó köteles a bérlőt a munkálatok idejéről értesíteni, és azt lehetőleg úgy elvégezni, hogy a bérlőre a lehető legkevesebb hátrány háruljon. Pl. télen nem végezhet olyan munkát, amely miatt a lakás fűtése lehetetlenné válik. Az ilyen magatartás már valóban megvalósítja a joggal való visszaélés tényállását. Minden esetben a felmondás érvényességének megállapítása miatti perben a bíróságnak fokozottan kell feltárni és gondosan kell megállapítani a tényállást, hogy a felek ezen kötelezettségüknek eleget tettek-e és csak ezután lehet a felmondás érvényességéről megalapozott döntést hozni.

A bérlő ilyen esetekben is felelősséggel tartozik a vele együtt lakó személyok magatartásáért.

5/ A bérlőt terhelő karbantartási kötelezettség
elmulasztása miatti felmondás

A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti /R.71.§ /1/bek.a/ pont második fordulata/.

Az R. csak a karbantartási kötelezettség elmulasztásáról rendelkezik, de ebből nem tűnik ki, hogy a jogszabályon alapuló esetben vagy a szerződésen alapuló esetben is felmondással szankcionálja-e a jogszabály a bérlő mulasztását. A lakásrendelet lehetőséget ad a bérlőnek, hogy a bérbeadóval kötött szerződés alapján átváltsa a bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettséget a lakbér részleges vagy teljes elengedése mellett. A szerződéses karbantartási kötelezettség elmulasztása is szerződésszegés, de egy, a lakásbérleti szerződéshez szorosán kapcsolódó szerződésnek a megszegése. Ebben az esetben a lakásbérleti szerződés lakbérszolgáltatása helyébe lép a másik szerződésben meghatározott és a bérlőt terhelő kötelezettség.

A lakásrendelet a felmondási okokat szabályozó részében kogens, tehát ettől a felek a bérlő terhére nem térhetnek el. A jogszabály nyilvánvaló célja, hogy a jelenlegi szűkös lakáshelyzetben erősen korlátozza a bérbeadók felmondási jogát. Ebből következik, hogy a jogszabály céljával lenne ellentétes az, ha a felmondási

szabályokat a bérlő hátrányára kitorjesztve értelmeznénk. Abban az esetben, ha a bérlő a karbantartási kötelezettség teljesítését, amely a két fél szerződésén alapul, megtagadja, a bérbeadó a 71.§ /1/ bek.a/ pontjára felmondást nem alapíthat.

A bérbeadó ilyen esetben a bérlőt csak lakbér fizetésre szólíthatja fel és ennek eredménytelensége esetén a felmondást a lakbér meg nem fizetésére alapíthatja. Erre a felszólításra azért van szükség, mert a jogszabály rendelkezéseiből egyértelműen kitűnik, hogy a lakáshasználat ellenértéke, a lakbér csak pénzszolgáltatás lehet. A szerződéssel elvállalt karbantartási kötelezettség megszegése esetében a bérbeadó természetesen alapíthat igényt ezen külön szerződés megszegéséből is, de ennek a lakásbérleti szerződésre hatása csak közvetve lesz. Végző soron a lakásbérleti szerződésre a hatása ennek a külön szerződés megszegésének csak az lesz, hogy a bérbeadónak megnyílik a joga a lakbér-fizetés iránti felszólításra.

5/ Cserelakásos felmondás

A tulajdonos érdekében történő felmondás egyik esete. Nem ismeretlen intézmény lakásjogunkban, a 35/1956./IX.30./ Korm.sz. rendelet is ismerte, de az R. ennek körét jelentősen kibővítette. A 35/1956./IX.30./ Korm.sz. rendelet 62.§ -a szerint csak akkor történhet meg a felmondás, ha a tulajdonos maga, vagy egyenesági rokona számára tartott igényt a lakásra.

Az R. a bérbeadóra nézve kedvezőbben állapítja meg a felmondás feltételeit. A bérbeadó a bérlő lakásbérleti

jogviszonyát megfelelő cserelakás biztosítása esetén felmondhatja, ha a lakásra

- maga vagy közeli hozzátartozója számára tart igényt, vagy
- az építési hatóság az épület lebontását engedélyezi.
/R.76.§ /

Az R. két irányban kövítette a bérbeadó felmondási jogát:

- az egyenesági rokonokon kívül az egyéb közeli hozzátartozó számára igényt tartott lakásnál is lehetőséget ad a felmondásra. Ez azonban mégsem alapvető jelentőségű változás.
- sokkal nagyobb a jelentősége annak a rendelkezésnek, amely lehetővé teszi a felmondást akkor is, ha a bérbeadó az épület lebontására engedélyt kapott. 1971. július 1-e előtt erre nem volt lehetőség, az építési hatóság engedélyezte a lebontást, erre felmondást a bérbeadó nem alapíthatott. Azon a címen sem, hogy a lakásra maga, vagy egyenesági rokona részére tart igényt. A bontási engedély kérése a bérbeadó szándékát kifejezte, a lakást meg kívánja szüntetni, így az előbbi felmondási ok tárgytalanná vált. Csak arra volt lehetősége, hogy a bérlővel megegyezett, hogy a lakást hagyja ol, ami a bérbeadók és a bérlők közismerten rossz viszonyára tekintettel nem lehetett egyszerű.

Az R. jelenlegi rendelkezései figyelembe veszik a bérbeadók és a bérlők érdekeit is. A bérlő érdekeit elsősorban az védi, hogy erre a felmondásra csak akkor

kerülhet sor, ha a bérbeadó más megfelelő cserelakást ajánl fel. A bérbeadó érdekeit az a jogszabály által biztosított rendelkezés szolgálja, hogy az úgynevezett "szankciós jellegű" felmondási okokon kívül lehetőséget ad a jogszabály saját lakásának elfoglalására. Az állampolgár tulajdonában álló lakások elsődleges rendeltetése nem az, hogy bérbeadás útján hasznosítsák, hanem az, hogy a tulajdonos és a hozzátartozói lakásszükségletét elégítsék ki. Az 1950-es évek elején bérbeadás útján hasznosított lakások után járó lakbér nagyon alacsony. Ma is gyakori, hogy a bérlő a lakás használatáért 25-30 Ft-ot fizet havonta. Ez az összeg nem fedezi a bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettség költségeit sem, ezért az épületek karbantartása a bérbeadónak nem érdeke. Viszont nagyon nyomós társadalmi érdek fűződik ahhoz, hogy a nemzeti vagyont részesítő épületek karbantartása megtörténjen. Az R. az 1971. július 1-e után bérbeadott lakások bérét, amely legfeljebb kétszerese lehet az ugyanolyan alapterületű és komfortfokozatú állami bérlakások bérleti díjának, kedvezőbben állapítja meg. Az állampolgár tulajdonában lévő lakásokon fennálló bérleti jogviszonyok többsége még 1971 előtt keletkezett. Ha a bérbeadó lakna saját lakásában, akkor valószínűleg ezen lakások állagmegóvása is megtörténne. Hasonlóan fontos társadalmi érdek fűződik a lakhatatlan épületek lebontásához is.

Külön problémát jelent a megfelelő cserelakás fogalmának a megállapítása.

A 35/1956./IX.30./Korm.sz. rendelet nagyon méersen határozta meg azt, hogy milyennek kell lennie a megfelelő cserelakásnak. Az említett rendelet 62.§ -ának

/4/ bekezdése és a 15/1957./III.7./Korm.sz. rendelet 130.§ -a a megfellelőség elbírálásánál a bérlő és a tulajdonos összes körülményeinek figyelembevételét írta elő. Több olyan körülményt felsorolt, amelyet az elbírálás során mérlegelni kellett és ezek mellett még egyéb körülmények vizsgálatára is sor kerülhetett. A birói gyakorlat ezeken kívül figyelembe vette a bérlő családi viszonyait, a bérlő gyermekei iskolájának a lakástól való távolságát, mérlegelték azt is, hogy a felajánlott lakás szabad vagy tanácsi rendelkezésű-e. Az összes körülmény vizsgálata nyilván odavezetett, hogy a két lakás közül valamilyen szempontból a felajánlott kedvezőtlenebb volt, mint a bérlő eredeti lakása. A birói gyakorlat ezt úgy oldotta meg, hogy akkor is érvényesnek mondotta ki a felmondást, ha a felajánlott lakás bizonyos szempontból hátrányosabb, de ezt más előnye kiegyenliti. Az R. rendelkezései értelmében ha a tulajdonos olyan lakást ajánl fel, amely megfelel a jogszabályban meghatározott követelményeknek, a felmondást a bérlőre háruló esetleges hátrány ellenére is érvényesnek kell tekinteni.

Az R. bizonyos szempontokra korlátozta az ebből eredő jogvitákat. A 15/1957./III.7./Korm.sz. rendelet 130.§ -a szerint vizsgálni kellett a lakásnak a bérlő munkahelyétől való távolságát, a közlekedési viszonyokat, a két lakás bére közötti különbséget, a bérlő jövedelmi viszonyait, a bérlő által lakott és a felajánlott lakás fekvését, a településen és az épületen belül.

Az R. szabályai szerint a lakbérkülönbözetnek van ugyan szerepe, de csak annyiban, hogy a bérbeadó köteles a felmondott és a felajánlott lakás bére közötti kü-

lönbözetet a lakásbérleti jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 5 évig megtéríteni.

A lakás fekvésével kapcsolatban a településen belül az R. felemás állásontra helyezkedik. Figyelembe kell venni a településen belüli fekvést, de nem akadály, ha a bérlő kertes ház helyett zártos épületben lévő lakást ajánl fel, ha az az egyéb feltételeknek megfelel. A településen belüli fekvés nem lehet akadály a felmondásnak, ha a bérlő jövedelemkiegészítésként állatot tart, és ez egy lakótelepi lakásban lehetetlen. /B.H.336/1974.sz. eseti döntés./

Az ugyanabban a városban a peremkerületben felajánlott lakás is lehet megfelelő a birói gyakorlat szerint, ha az eset összes körülményeire való tekintettel a bérlőre nem méltánytalan. /P K.382.sz./ Itt a birói gyakorlat szerint figyelembe lehet venni a bérlő munkahelyének távolságát is. Pl. Szeged-Szőreg, Szerb u. 5.sz. alatti lakást ajánl fel a bérbeadó a kiskundorozsmai lakás helyett és a bérlő a kiskundorozsmai Mgtsz-ben dolgozik. Nyilvánvalóan a szőregi lakás ebben az esetben nem megfelelő. Nézetem szerint a bérlő egészségi állapota is figyelembe vehető, ha zöldövezeti lakás helyett a belvárosban kapna cserelakást és a bérlő súlyos légzőszervi megbetegedésben szenved. Felvetődött az a kérdés, hogy a lakás településen belüli fekvése objektív vagy szubjektív körülménynek tekintendő-e. Nézetem szerint kizárólag szubjektív körülmények alapján állapítható meg, hogy a felajánlott lakás megfelelő-e.

Az épületen belüli fekvés a jogszabály szerint nem vehető figyelembe, csak kivételesen, akkor, ha azt a bérlő egészségi állapota indokolja.

A hatályos jogi szabályozás szerint a lakás alap-

területe, lakóhelyiségeinek száma, komfortfokozata és műszaki állapota döntő a megfelelőség megállapításánál. Az egyéb helyiségeknek alapvető jelentősége nincs. Pl.: ha a konyha helyett a felajánlott lakásban csak főzőfülke van, a lakás ettől függetlenül még megfelelő lehet.

A bérlő olyan szobaszámú lakásra tarthat igényt, mint amilyen a korábbi volt, de ha ez meghaladja lakásigényének felső határát, akkor kevesebb szobaszám esetén is érvényes lesz a felmondás. Önmagában az sem lehet akadály, hogy a felajánlott lakás alapterülete kisebb, mert a modern lakások ésszerű beosztása és a beépített szekrények ezt kompenzálják. /B.H.310/1975.sz. eseti döntés./ A Legfelsőbb Bíróság a 268/1975.sz. határozatában ugyanakkor megállapította, hogy ha a felajánlott lakás alapterülete lényegesen kisebb, mint a bérelt lakásé és a bérlő butorai nem férnek el, ez alapul szolgálhat annak megállapítására, hogy a csere-lakás nem megfelelő.

Minden esetben ez csak az alapterületek konkrét ismeretének birtokában dönthető el. Pl. egy 80^m²-es lakás helyett 72 ^m²-es lakást ajánl fel a bérbeadó, ez nyilvánvalóan megfelelő lesz. Abban az esetben, ha egy 40 ^m²-es lakás helyett 32 ^m²-ost, ez valószínűleg olyan hátrányt jelent a bérlőre nézve, melyet tőle nem lehet elvárni. A különbség mindkét esetben csak 8 ^m² volt.

A lakás felszereltsége, ellentétben a korábbi szabályozással, csak akkor releváns, ha ez a komfortfokozatra is kihat. Pl. hideg-meleg folyóvízes lakás helyett olyan lakás, amelyben fürdőkálya biztosítja

a melegvizet, megfelelő lehet, mert egyéb feltételek fennállása esetén még összkomfortosnak tekinthető.

A cserelakás megfelelőségének vizsgálata során tekintettel kell lenni a többi lakó érdekeire is. A Fővárosi Bíróság nem állapította meg a cserelakás megfelelőségét, mert a felajánlott lakásban 5 család használ egy közös vizöblítéssel WC-t, a bérlő tüdőgümőkórban szenved és ez a többi lakóra veszélyes. /B.H.338/1973.sz. eseti döntés./

A cserelakás akkor is lehet megfelelő, ha ehhez kisebb átalakítások szükségesek, és a bérbeadó ezek elvégzését vállalja. A bérlőt semminemű hátrány nem éri, ha a felmondás érvényességét a bíróság csak ezzel a feltétellel állapítja meg, és a munkák elvégzéséhez megfelelő határidőt állapít meg. Ha az átalakítások a határidőn belül nem fejeződnek be, akkor a bérlő a lakást nem köteles elhagyni.

Ha a lakás megfelelő, de a felmondott lakáshoz képest kisebb értékű, ez a felmondás érvényességét nem befolyásolja. Abban az esetben, ha a lakás nem megfelelő, és átalakítással sem tehető azzá, a felmondás érvényességét megállapítani akkor sem lehet, ha az értékkülönbséget megtérítését a bérbeadó vállalja. A megfelelőséget pénz fizetésével nem lehet kiegyenlíteni. /B.H.7296/1972.sz. eseti döntés./

A bérlő követelheti a két lakás bérének különbözőségein kívül

- a lakásváltoztatással felmerült indokolt költségeit és
- ha a felajánlott lakás a korábbinál kisebb értékű, akkor az értékkülönbséget is.

Ennek a jogszabályi rendelkezésnek az az indoka, hogy ilyen esetben kizárólag a bérbeadó érdeke, hogy cserelakás felajánlásával a bérlőt kimozdítsa a bérleményből. Ezért, ha a bérbeadó értékesebb lakást ajánl fel, akkor ő az értékkülönbözetet nem követelheti. Álláspontom szerint ilyen esetben, ha a bérlő a lakást valamilyen módon ellenérték fejében átruházza, indokolt lenne, hogy az egykori bérbeadó részére a gazdagodás arányában az ellenértékből fizessen. A bérlő a két lakás bérének különbözetét csak akkor követelheti, ha a bérbeadó azonos értékű, de magasabb bérű lakást ajánl fel. Abban az esetben, ha a felajánlott lakás kulturáltabb, kényelmesebb lakáskörülményeket biztosít és ezt a lakást a bérlő elfogadta, ellenkező megállapodás hiányában, a bérkülönbözetet nem követelheti. Ilyen esetben a megfelelésség szempontjából lehet azt vizsgálni, hogy a bérlőre a magasabb lakbér megfizetése nem jelent-e akkora hátrányt, amelyet tőle elvárni nem lehet. /B.H.202/1978.sz. eseti döntés./

Az értékkülönbözet megtérítésével kapcsolatban problémát okoz a lakásbérleti jog értéke. Ezt kifejezetten jogszály nem állapította meg, így több lehetőség merült föl:

- A bérlő és a bérbeadó viszonyában a lakásbérleti jog értéke lehetne a lakbér, illetve a néhány év alatt, így pld. az 5 év alatt kifizetett lakbér összege. Ez a lehetőség azért nem megfelelő, mert az állampolgár tulajdonában álló lakások bére túl alacsony.
- Egyes esetekben az R. a lakáshasználatbavételi díjat állapítja meg a lakás értékének. A lakáshasználatbavételi díj azonban kedvezményes lakásár és ezt csak

a lakással rendelkező szerző javára történő lemondás során lehet alkalmazni.

- Elméletileg lehetne a beköltözhető és a lakott érték közötti különbség. Ez azonban a bérbeadót hátrányos helyzetbe hozná, mert a beköltözhető érték gyakran öt-hatszorosa a lakott értéknek. Ehelyett az akkor hatályos kisajátítási kódex szabályait alapulvéve az ingatlan lakott értékének 40 %-át tekintette reális összegnek.

A Legfelsőbb Biróság a 206/1975. eseti döntésében a következőket állapította meg: a lakásbérlet vagyoni értéke legfeljebb az ingatlan lakott értékének 40 %-a, és a lakásbérlet értékének meghatározásánál tekintetbe kell venni az ugyanolyan alapterület és komfortfokozatú állami bérlakásra megállapított lakás használatba vételi díjat. A Legfelsőbb Biróság az akkor még hatályos 1966. évi 8. tvr -re hivatkozott. A jelenlegi hatályos kisajátítási jogszabály pontosan nem határozza meg azt, hogy mennyit kell levonni az épület értékéből, ha az épület lakott. A 329/1974-es Legfelsőbb Birósági eseti döntés szerint a lakás értékének meghatározásánál jelentősége van annak az összegnek is, amely az értékkülönbség megszüntetésére vagy csökkentésére alkalmas munkálatokat fedez.

A felmondás során a bérlőt hátrány nem érheti. A jogszabály szerint ha a felajánlott lakás nem állami bérlakás, akkor az új lakásbérleti jogviszonyt lakás felajánlásával 5 éven belül nem lehet felmondani. Hasonlóképpen a bérlő érdekeit védi az a rendelkezés is, amely kizárja a bérbeadó perindítási jogát a felmondás megállapítása iránt abban az esetben, ha a keresetet

azért utasította el a bíróság, mert a cserelakás nem megfelelő. Két év elteltével ez a perindítási akadály megszűnik.

7/ A lakásbérlet felmondása, ha a bérlőnek másik megfelelő beköltözhető lakása van

Az R. a cserelakásos felmondással egy cím alatt szabályozza a felmondás szabályait abban az esetben, ha a bérlőnek ugyanabban a városban megfelelő - beköltözhető - lakás van a tulajdonában /R.76.§ /2/ bek. első mondat/. Ennek a szabálynak a jogszabály rendszerében elfoglalt helye megtévesztő. A 76.§ /1/ bek. a cserelakásos felmondás feltételeit határozza meg, és a cserelakás biztosítása alól állapít meg kivételt a /2/ bekezdés. Ebből következik, hogy a bérbeadó csak akkor mondhatja fel a bérlő részére, ha a lakásra maga, vagy közeli hozzátartozója számára tart igényt, vagy az épület lebontására engedélyt kapott. Az előbbi feltételek hiányában is nyilvánvalóan fel lehet mondani a bérlő jogviszonyát. Az R. 73/A.§ szerint az állami bérlakások esetében is lehetőség van ilyen esetekben a felmondásra. Az R. ezen rendelkezésének az az indoka, hogy a jelenlegi szűkös lakáshelyzetben nem engedhető meg, hogy egy személynek több beköltözhető lakása legyen. Az R. egyébként is az állampolgár tulajdonában álló lakások esetében a felmondásnál többletjogokat biztosít a bérbeadó részére.

A megfelelőségnél a jogszabály a beköltözhetőségre utal. A 73/A.§ a megfelelőségnél a 77.§-ra utal,

amely a cserelakásra vonatkozik. A szigorú értelmezés szerint, ha a bérlő 2 szobás lakásban lakik, az nem megfelelő, ha tulajdonában csak másfél szobás lakás van. Vagy ha a bérelt lakás összkomfortos és tulajdonában csak komfortos lakás van, az sem megfelelő. Ilyen esetben úgy kell eljárni, hogy a bérlőre olyan hátrány ne háruljon, amelyet tőle elvárni nem lehet, pl. a bérlő összkomfortos 3 szobás lakásban lakik 3 családtagjával, és másfél szobás szükségülakás van tulajdonában, ez utóbbi lakás nem lesz megfelelő.

A beköltözhetőség, mint a megfelelésség egyik feltétele, azt jelenti, hogy a lakás használatbavételének jogi akadályai ne legyenek. Előfordulhat olyan eset, hogy a tulajdonos azért helyez el bérlőt vagy valamilyen hozzátartozóját a lakásban, hogy ezzel megakadályozza a felmondás hatályosulását. Álláspontom szerint ilyen esetben a felmondás érvényes, mert a bérlő a jogait nem rendeltetésszerűen gyakorolja. A felmondás érvényes, de ha a bérlő a lakást nem hagyja el, akkor jó vagy rosszhiszemű jogcím nélküli lakáshasználónak kell-e tekinteni? Az R. szerint a rosszhiszeműségnek más a fogalma, mint a polgári jogban általában. A lakásrendelet taxative felsorolja azokat az eseteket, amikor rosszhiszeműnek kell a jogcím nélküli lakáshasználót tekinteni. A Ptk. szerint akkor rosszhiszemű valaki ha a fennálló jogi helyzetről tudott, vagy a körülményekhez képest tudnia kellett volna. A fent nevezett esetet az R. taxációjában nem találhatjuk meg, mégis indokolt lenne, ha a rendelet módosítása esetén a taxáció ezzel az esettel bővülne.

A 90.§ /2/ bek.a/ pontja sem alkalmazható ebben az esetben, mert a bérbeadó nem a bérlőnek felróható ok

miatt mondott fel, hanem a bérlő csak a felmondás hatályosulását próbálja felróható módon megakadályozni.

Ennél a felmondási oknál a bérbeadótól a bérlő pénzbeli térítést igényelhet. Abban az esetben, ha a bérbeadó nem hajlandó térítést fizetni, a bérlő bírói úton ezt követelheti. A térítés összege nem lehet nagyobb, mint az ugyanilyen tanácsi bérlakásra megállapított lakáshasználatbavételi díj. Az R. ebben az esetben a lakáshasználatbavételi díjat ismeri el a lakásbérleti jog értékének. Ilyen esetben a bérbeadó köteles a két lakás értékkülönbözötét is megtéríteni. /B.H. 71/1974.sz. eseti döntés./

Az R. 75/A. § /1/, /2/, /3/ bekezdése is hasonló rendelkezést tartalmaz a tanácsi bérlakásokra, azzal az eltéréssel, hogy ilyen esetben a lakással rendelkező szerv köteles felhívni a bérlőt, hogy hat hónapon belül

- költözzék a tulajdonában álló lakásba vagy azt idegenítse el, illetőleg
- lakásbérleti jogviszonyáról a 86-89.§ rendelkezései szerint meghatározott személy, vagy a lakással rendelkező szerv javára mondjon le.

Ha a bérlő a felszólításnak a határidő végéig nem tesz eleget, akkor a lakással rendelkező szerv a lakásbérleti jogot a következő hónap utolsó napjára felmondja. A bérlő ilyen esetben is igényt tarthat a lakáshasználatbavételi díjnak megfelelő összegre és a felmerült indokolt kiadásainak a megtérítésére. Erről az utóbbiról az R. 76. § /2/ bekezdése nem rendelkezik, de a bérlő ilyen esetben is követelheti a kiadásainak a megtérítését. Még akkor is, ha nem ismételhető el, hogy a 76. § ren-

delkozései egyértelműen alkalmazhatók a jelen esetben, de a bérlő nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe, mint a tanácsi bérlakás bérlője.

Álláspontom szerint indokolt lenne az ilyen jellegű felmondás együttes szabályozása az állami és az állampolgár tulajdonában álló lakásra.

ac/ A felmondás alakai szabályai

1/ A lakbér meg nem fizetése miatt felmondás szabályai

A lakásbérlet felmondásához önmagában az a tény, hogy a bérlő a lakbért nem fizette meg, alapot nem ad. Ennek elengedhetetlen feltétele, hogy a bérbeadó a jogkövetkezményekre való utalással a bérlőt felszólítsa. A lakbér nemfizetéséhez több jogkövetkezmény is fűződik. A bérlő továbbra is köteles lesz teljesíteni, terheli a késedelmi kamat és legfőképpen megnyílik a bérbeadó felmondási joga. A felszólításban a bérbeadó nem köteles valamennyi jogkövetkezményre, elegendő, ha csak a felmondásra utal. Tartalmaznia kell a felmondásnak, hogy 8 napon belül a bérlő fizesse meg az elmaradt lakbért. Nem feltétlenül szükséges az összegszerű megjelölés, elegendő, ha a felszólításban csak pl. a március havi bér megfizetésére szólítja fel a bérlőt, de azt feltétlenül tartalmaznia kell, hogy a bérlővel szemben lakbér követelést kíván érvényesíteni. Nem elegendő az sem, ha a bérbeadó csak a pénztartozás megfizetésére hívja fel a bérlőt.

A felszólítás közlésére a jogszabály határidőt

nem állapít meg, az az elévülési időn belül bármikor megtörténhet. Mégis célszerűbb, ha a bérbeadó a lehető legrövidebb időn belül közli a felszólítást, mert ha a bérlő utólag teljesít, még a felszólítás kézhezvétele előtt, akkor ezzel megszűnik a késedelme, s a felmondás lehetősége is kizárt.

A bérlőnek a felszólítás kézhezvételétől számított 8 nap áll rendelkezésére a lakbérhátralék kifizetésére. Ha erre nem kerül sor, a bérbeadó újabb 8 napon belül a következő hónap utolsó napjára felmondhatja a lakásbérleti jogviszonyt, de a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ez a 8 napos határidő, mivel az eljárási cselekményhez fűződik, eljárási jellegű. Elegendő ha a bérbeadó a 8. napon a bérlő címére ajánlott levélben postára adja a felmondást. Ennek a 8 napos határidőnek az elmulasztása jogvesztéssel jár és a felmondás érvénytelenségét vonja maga után. Hasonlóképpen érvénytelen lesz a felmondás, ha akár a felszólítás, akár a felmondás nem írásban történik.

Ha a bérlő a felmondást nem fogadja el, legkésőbb a felmondási idő utolsó napjától számított 30 napon belül a felmondás érvényességének megállapítása és a lakás kiürítése iránt a bérbeadónak pert kell indítania. Ennek a határidőnek az elmulasztása is jogvesztéssel jár. Abban az esetben, ha a bérlő a felmondást elfogadja, de a lakást a felmondási idő végéig nem üríti ki, a bérbeadónak hasonlóképpen jogvesztés terhe mellett 30 napon belül pert kell indítania a lakás kiürítése iránt. Ez a jogszabályi rendelkezés nem helyeselhető. Ilyenkor a felmondás elfogadásával a lakásbérleti jogviszony

megszűnik, felesleges határidőhöz kötni a per megindítását.

"A közös tulajdonban lévő házingatlanban lévő lakásra létesített bérleti jogviszony felmondására az R. 76.§. kivételével bármelyik tulajdonostárs jogosult." Ennek a rendelkezésnek indoka az, hogy lehet, hogy a felmondás alapjául szolgáló magatartás csak az egyik tulajdonostárral szemben valósul meg, és indokolatlan lenne őt a jogvédelem ezen eszközétől megfosztani /PK. 63.sz.állásfoglalás/

A felmondásnál vizsgálni kell alanyi joghatályát is. Ez különösen a bérlőtársi jogviszonynál jelentős. Az R. 71.§ /2/ bek. szerint a bérlőtársi jogviszony esetében a bérbeadó felmondása a házastársak kivételével valamennyi bérlőtársra csak akkor hat ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósul és a felmondást valamennyi bérlőtárral közölték. A házastársak esetében a jogszabály nem tesz különbséget az életközösségben és a különváltan élők között. Az egy lakásban élő házastársaknál egyébként is nehezen bizonyítható, hogy életközösségben élnek-e vagy sem. A jogszabály ezen rendelkezésének elsősorban célszerűségi indokai vannak. Egy esetben azonban ennek helyessége vitatható. A bíróság különváltan élő házastársak között a lakás használatát megoszthatja oly módon is, hogy nem szünteti meg közöttük a bérlőtársi jogviszonyt. Ilyen esetben célszerűbb lenne a nem házastárs bérlőtársakra vonatkozó rendelkezést alkalmazni. Különösen ha közöttük a viszony megromlik, előfordulhat, hogy az egyik házastárs azért tanúsít a felmondásra is okot adó magatartást, hogy ezzel házastársának hátrányt okozzon.

2/ A bérlő egyéb magatartása miatti felmondás
szabályai

Abban az esetben, ha nem a lakbérfizetés elmulasztása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt felhívni, hogy a magatartás folytatásától, annak megismétlésétől tartózkodjék, illetve, ha valamely magatartás elmaradása szolgál a felmondás alapjául, akkor ezt a magatartást fejtse ki. Ebben az utóbbi esetben a magatartás jellegéhez mérten megfelelő határidőt kell kitűzni. A felszólításra az előbbieken kifejtettek értelemszerűen irányadók, azzal a lényeges eltéréssel, hogy a magatartásról való tudomásulvételtől számított 8 napon belül kell megtörténnie. A határidő ilyen jellegű számítása indokolt, mert gyakori, hogy a bérlő és a bérbeadó nem azonos épületben lakik és a felmondás joga ellenkező esetben tartalmatlanná válna.

A kifogásolt magatartás megismétlésétől, folytatásától, illetőleg a kívánt magatartás kifejtésére kitűzött határidő lejártától számított 8 napon belül élhet a bérbeadó a felmondási jogával. A fenti határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

Előfordulhat olyan eset a szocialista együttélés szabályait sértő magatartások körében, amikor a bérlő a felszólítást követően nem az abban megjelölt, hanem más hasonló magatartást fejt ki. Ilyen esetben nyilvánvalóan a felmondás újabb felszólítás nélkül is érvényes lesz, mert a jogszabály egy általános tényállást jelöl meg a felmondás alapjául.

A jogszabály a felmondás lehetőségét egyes esetek-

ben a kifogásolt magatartás ismétlődéséhez köti. Kifejezetten a jogszabály arról nem rendelkezik, hogy az ismétlődésen milyen gyakoriságú cselekménysorozatot kell érteni. A mindennapi szóhasználat értelmében az ismétlés a cselekmények viszonylag gyorsan egymást követő sorozata. Nyilvánvalóan, hogy ennél a fogalomnál a hétköznapi szóhasználat szerinti értelmet kell elfogadni és nem lehet alapos a felmondás, ha pl. a bérbeadó a bérlő 1971. augusztus 1-én felszólítja, hogy tartózkodják a botrányos magatartás megismétlésétől, és 1981. szeptember 1-én a bérlő hasonló magatartása miatt felmondja a lakásbérleti jogviszonyt.

Abban az esetben, ha a bérlő magatartása olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a lakásbérleti jogviszony további folytatása el nem várható, a bérbeadót megilleti a felszólítás mellőzésével a felmondás joga. Azoknak a cselekményeknek a körét, amelyek a felszólítás mellőzésének alapjául szolgálhatnak, egyértelműen meghatározni nem lehet. Annak eldöntésénél, hogy adott esetben a magatartás olyan súlyos-e, hogy a felszólítás is mellőzhető, az állampolgárok általános életfelfogásának és a felek korábbi viszonyának van jelentősége.

Előfordulhat olyan eset, hogy a magatartás valóban felmondás alapjául szolgálhat, de nem olyan súlyos, hogy a felszólítás mellőzhető. Ilyen esetben megelőző felszólítás hiányában a bíróság nem fogja a felmondás érvényességét megállapítani. Annak ellenére, hogy az adott esetben a jognyilatkozat érvénytelen, jelentősége mégis van. A bérbeadó a felmondás közlésével kifejezésre juttatja, hogy a bérlő magatartását sérelmesnek tartja. A felszólítás és a felmondás határideje egyaránt 8 nap, a kifogásolt magatartás tudomásra jutásától számítva. Ebből

következik, hogy az érvénytelen felmondást felszólításnak kell tekinteni, és a magatartás megismétlése, vagy folytatása esetén a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt újabb felszólítás nélkül is felmondhatja.

A felmondás alakszerűségére, határidejére, a felmondás érvényességének megállapítása és a lakás kiürítése iránti per szabályai teljes egészében megegyeznek az előbb leirtakkal.

ad/ Felmondás a bérlő részéről

A bérlő a határozatlan időtartamú lakásbérleti jogviszonyt indoklás nélkül a hónap utolsó napjára felmondhatja, de a felmondás nem lehet rövidebb 15 napnál. /R.75.§/. Ennek a rendelkezésnek az az indoka, hogy a jogszabály elsősorban a bérlő érdekeit védi és ezért csak a bérbeadó felmondási jogát kívánja korlátozni.

A határozott időre szóló lakásbérleti jogviszonyt a bérlő, kivéve a szerződészegés esetét, nem mondhatja fel. Ilyen esetben a bérbeadónak komoly érdeke fűződik ahhoz, hogy a lakás a szerződésben meghatározott időpontig vagy a feltétel bekövetkeztéig a bérlő használatában maradjon.

b/ A BÉRLŐ HALÁLA

ba/ A bérlői jogosultság "öröklése"

A halál esetére szóló jogutódlásról rendelkezik a

Ptk.V. főrésze. Ezek a szabályok a hagyatéokra terjednek ki, amely magában foglalja az örökhagyó valamennyi vagyoni jellegű jogosultságát és kötelezettségét. Ez alól a jogszabályok két irányban állapítanak meg kivételt:

- amikor az örökhagyó elhatározásától függ, hogy a jogosultságot kivonja-e a hagyatékból, vagy sem. Ezekben az esetekben a Ptk. szabályaiból közvetlenül következik ez a jogosultság. /Két ilyen eset van: az életbiztosítási összeg és a takarékbetét./
- van olyan eset is, amikor a jogszabály kógens rendelkezése zárja ki a vagyoni értékkel rendelkező jogosultságot a hagyatékból. Erről ugyan a Ptk. kifejezetten nem rendelkezik, amikor a hagyaték fogalmát meghatározza, de az 1/1971./II.8./ MT. sz. rendelet és a Ptk. értelmezéséből megállapítható, hogy a bérlet halála esetére irányadó szabályok lényegében kizárják a lakásbérleti jogot a hagyatékból.

Az előbb felsorolt két esetben is halál esetére szóló jogutódlásról van szó, de nem alkalmazhatók a Ptk. öröklési jogi rendelkezései.

Abban az esetben, ha az öröklésről kettős értelemben beszélünk: általában mint halál esetére szóló utódlásról, /tágabb értelemben vett öröklés/, vagy olyan, halál esetére szóló jogutódlásról, amelyet a Ptk.V. főrésze szabályoz /szűkebb értelemben vett öröklés /, akkor mondhatjuk azt, hogy e két esetben is öröklésről, mégpedig a tágabb értelemben vett öröklésről van szó.

A lakásbérleti jogosultság ilyen értelemben örökölhető, és itt is megkülönböztetünk törvényes és vég-

intézkedésen alapuló öröklést.

bb/ A "törvényes öröklés"

Az 1/1971./II.8./ MT.sz. rendelet értelmében a törvényes öröklés minden esetben feltételhez kötött öröklés. A feltételnek két fokozata van:

- egyeneságbeli rekon, örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő, továbbá mostoha- és nevelt gyermek; és az örökbefogadott öröklésénél elegendő, ha a bérlő halálakor állandó jelleggel a lakásban lakott. /R. 80.§ /2/ bek./
- a testvér és az élettárs, a bérlő halálakor és azt megelőzően hat hónapja, vagy a lakásbérleti jogviszony kezdete óta a lakásban lakott.

A Ptk. V. főrésze is ismer feltételeket az öröklésnél, de ezek kizárólag negatív feltételek. Az R. negatív feltételeket nem ismer. Felmerül a kérdés, hogy abban az esetben elismerhető-e a lakásbérleti jogosultság folytatása, ha az R. 80.§ /2/-/3/ bekezdésében felsorolt személyek a Ptk. 602.§ /1/ bek.a/ c/ pontjában foglaltakhoz hasonló cselekményt követnek el. Ezekben az esetekben kivétel nélkül büncselekmények történtek. Az R. 96.§ /1/ bekezdése alapján, ha a bérlőt szándékos büncselekmény miatt két évet meghaladó szabadságvesztésre ítélik, a lakásbérleti jogosultság hírosági vagy hatósági határozattal megszűnik. A véleményem szerint ezt alkalmazni kell a bérleti jogosultság folytatására jogosult esetében is. Ilyen jogesettel még nem találkoztam, de véleményem szerint akkor jár el

helyesen a lakásügyi hatóság, ha ilyen esetben megtadja a lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerését.

A Ptk. ismeri az állagöröklést és a használati öröklés fogalmát is. Ez utóbbi privilegizált helyzetbe hozza a túlélő házastársat. Az R. esetében a jogviszony jellegénél fogva csak használati öröklésről lehet szó. A túlélő házaspár az R. szabályai szerint is privilegizált helyzetben van. A házastársak az esetek túlnyomó többségében ex lege bérlőtársak is. Az elhalt bérlő bérlőtársa minden külön feltétel és jogcselekmény nélkül jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására, mint önálló bérlő.

Az öröklési jog szabályai szerint az örökség megszerzéséhez általában más személy vagy szerv elismerésére nincs szükség. A lakásbérleti jogosultság folytatásához minden esetben a lakással rendelkező szerv, illetve nem állami lakás esetében a bérbeadó elismerése szükséges. A bérlő halálától számított 30 napon belül kell az arra jogosultnak nyilatkozni, hogy kíván-e élni jogával. Ha nem nyilatkozik, a lakással rendelkező szerv köteles őt 8 napon belül felhívni nyilatkozattételre. A nem állami lakásra a jogszabály ilyen rendelkezést nem tartalmaz, de a bírósági gyakorlat ezt a szabályt kiterjesztően értelmezte. /PK. 383.sz./

Az elismerés kérése minden esetben tartalmazza a jogosult ama akaratkijelentését, hogy jogával élni kíván. Az öröklési jog szabályai éppen ellenkét kívánják meg, akkor kell nyilatkozni, ha jogával nem kíván élni. Az R. szabályai emlékeztetnek arra az öröklési rendszerre, amelyet a jogtudomány addicionális örök-

lés néven ismer, szemben a Ptk. ipso iure rendszerével.

Az R. 80.§ /4/ bek. a/ -d/ pontjai értelmében eltérő megállapodás hiányában a lakásbérleti jogviszony folytatására a következő sorrendet állapította meg:

- gyermek, ide értve az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeket is;
- a többi egyeneságbeli rokon, ide értve az örökbefogadó, a mostoha-, és a nevelőszülők is;
- a testvér;
- az élettárs.

Az azonos sorrendben következők eltérő megállapodás hiányában ex lege bérlőtársak lesznek. Abban az esetben, ha a bérlőtárs halála után a visszamaradt bérlőtárs a lakás önálló bérlője lesz, jogutódlásról nem beszélhetünk. Az R. 82.§ lehetővé teszi ilyen esetben is, hogy az előbb felsorolt személyek folytatásra való jogosultságát elismerje a lakással rendelkező szerv, méltányos érdekek figyelembe vételével, ha jogosult nem a visszamaradt bérlőtárs vérszerinti vagy örökbefogadott gyermeke.

Ez a sorrend eltérő a Ptk. öröklési jogi rendelkezéseiben megállapított sorrendtől. A Ptk. szabályai a rokoni kapcsolaton alapulnak. Az R. elsősorban azt veszi figyelembe, hogy a bérlővel ténylegesen kik laknak együtt.

Az R. ben a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosultak köre lényegesen szűkebb, mint a törvényes örökösök köre. Bizonyos értelemben azonban tágabb is. Az R. elismeri a nevelő- és a mostohaszülő, a nevelt- és a mostohagyermek és az élettárs jogosultságát a la-

kásbérleti jogviszony folytatására. Itt quasi törvényes örökösként szerepelnek a fent megnevezett személyek. Ez a legjobb bizonyítéka annak, hogy az R. rendelkezései ténylegesen azt veszik figyelembe, hogy a bérlővel együtt általában kik laknak.

Az R. esetében hiányzik a Ptk. szerinti szükségképeni örökös kategóriája. Ilyen esetben a jogviszony természetéből következik, hogy nem jogutódlásról, hanem a lakásbérlet megszüntetéséről beszélhetünk csak.

bc/ "Végintézkedésen" alapuló jogutódlás

Általánosan elfogadott nézet szerint a lakásbérleti jogosultság, mint korlátozottan forgalomképes, vagyoni értékkel rendelkező jog, végintézkedés tárgya nem lehet. Ebben az esetben az előbb felsorolt személyeken kívül más nem jogosult a jogviszony folytatására. Az R. rendelkezései alapján az elhalt bérlő eltartója is folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt, ha

- a tartási szerződés jóváhagyásától a bérlő haláláig legalább 6 hónap eltelt, és az eltartó a bérlő halálakor - legalább 6 hónapja állandó jelleggel a lakásban lakott, továbbá ha a tartási kötelezettségét teljesítette /R.81.§ /1/bek.a/ -c/ pont/.

A bérlővel a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult közeli hozzátartozója - eltérő megállapodás hiányában - csak az eltartót követő sorrendben folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt. /R.81.§ /5/ bek./

Ezekből a jogszabályi rendelkezésekből kitűnik, hogy az R. lehetőséget ad arra, hogy a bérlő még életé-

ben úgy rendelkezzen, hogy ne az R. 80.§./4/bek.-ben felsorolt személyek, hanem más legyen a jogutódja. Ez a megoldás nagyon hasonlít a Ptk. rendelkezéseire, mert a törvényes öröklés rendelkezéseit is csak akkor lehet alkalmazni, ha végintézkedés nincs. Ugyanaz a célja a végintézkedésnek és a tartási szerződésnek; a jogszabály által megállapított öröklési illetve jogutódlási sorrend kizárása.

A Ptk. is ismer szerződéses végintézkedést, de a gyakorlatban igen ritka kivételnek számít. Ezzel szemben az R. a végintézkedés körét leszűkíti, és csak egyetlen esetét engedi meg, a szerződéses típust. A végintézkedés alapján a jogutódlás nem következhet be, csak akkor, ha az R. 81.§./1/bek. a/ -c/ pontjaiban felsorolt feltétel bekövetkezik. Ezek a jogviszony jellegénél fogva indokoltak. A Ptk. ilyen jogszabály által megkivánt többlet feltételt nem tartalmaz.

Az öröklési szerződés és a tartási szerződés egyik típusa, amelyet lakásbérleti jogosultság megszerzése céljából kötnek, rokon vonásai:

- alimentációs szerződések,
- a halál esetére szóló jogutódlásról rendelkeznek,
- causájuk azonos,
- az ilyen módon leköttött hagyatékról illetve lakásbérleti jogosultságról csak a másik szerződő fél beleegyezésével rendelkezhet az örökhagyó illetve a bérlő.

Alapvető különbség az, hogy az öröklési szerződés tárgya a hagyaték, míg a tartási szerződés esetében a hagyatékba nem tartozó lakásbérleti jogosultság.

be/ Következtetések, problémák

Nézetem szerint, ha elismerjük, hogy a tágabb értelemben vett öröklés fogalmába beletartozik a lakásbérleti jogviszonyban bekövetkezett jogutódlás is, még egy jellemzője van a kétféle jogutódlásnak:

- a tágabb értelemben vett öröklés magában foglalja valamennyi, halál esetére szóló különös jogutódlást és a szűkebb értelemben vett öröklést is,
- a szűkebb értelemben vett öröklés kizárólag egyetemes jogutódlás.

Indokolt-e kirekeszteni a lakásbérleti jogot a hagyatékból?

Nézetem szerint igen, és ennek két oka van:

- a lakásbérleti jogosultság korlátozottan forgalomképes vagyoni jog. Ez részben indokolhatja azt, hogy a végintézkedés köre nagyon szűk, szinte kivételes. Önmagában ez még nem elég, mert az arany is korlátozottan forgalomképes, mégis egyetemes jogutódlás tárgya lehet, és a "végrendelkezési szabadság" sincs korlátozva.
- az igazi indek lakásgazdálkodásunkban, lakáselosztási rendszerünkben keresendő, amely egyben oka annak is, hogy a lakásbérleti jog korlátozottan forgalomképes. Jelenleg hazánkban a lakások száma messze alatta marad a keresletnek. Az állam óriási összegeket áldoz a lakás gondok megoldására. A lakás egyben alapvető szükségleteket elégít ki. A jog a lakásbérleti jog vagyoni forgalmába mélyen belenyúl, erős korlátozó rendelkezéseket tartalmaz, hogy előserban az arra

rászorulókat juttassa lakáshoz. Ennek a következménye az, hogy a halál esetére szóló jogutódlást is lényegesen szűkebb körben engedi meg, mint más vagyontárgyaknál illetve a vagyonhoz tartozó jogoknál.

Ezért indokoltnak tartom, hogy jogunk nem a Ptk.V. főrészében, hanem egy külön jogszabályban szabályozza ezeket a viszonyokat.

Gyakran előfordul, hogy a bérlő hozzátartozója a lakásba bejelentkezik, ténylegesen nem lakik ott és a bérlő halála után kéri lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságának az elismerését. A Legfelsőbb Biróság eseti döntésében elvi jelleggel kimondja, hogy a lakásba történt bejelentkezés önmagában a tényleges ottlakás hiányában nem alapozza meg az elhelyezésről való gondoskodás iránti igényeket /B.H.117/1978. sz. eseti döntés/. A gyakorlatban általában azért történik meg a bejelentkezés, mert a hozzátartozó számít a bérlő közeli halálára. Az ilyen jellegű eljáráshoz a bíróság jogsegélyt nem adhat.

A Legfelsőbb Biróság a 192/1978.sz. eseti döntésében megállapította, hogy a hozzátartozó nem folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt, ha a bérlő a lakást még életében elhagyta illetve nem rendeltetésszerűen használta. /Az eseti döntés bővebb kifejtése a lakás elhagyása című részben található meg./

C/ LEMONDÁS A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONYRÓL

Az R. 86.§ /1/bek. szerint a bérlő a lakásbérleti

jogviszonyról - vállalati bérlakás és szolgálati lakás kivételével - házastársa, egyenesági rokona, örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke, örökbefogadó mostoha-, és nevelő szülője, továbbá a vele legalább 6 hónapja együtt lakó testvére és élettársa javára lemondhat.

Bár a jogszabály a lemondás kifejezést használja, ez ténylegesen nem az, mert nem egyoldalú akaratnyilvánítás, hanem szükséges hozzá a kedvezményezett elfogadó nyilatkozata is. Ez a két oldalú jognyilatkozat is csak akkor válthat ki jogi hatást, ha ahhoz a bérlőkiválasztási joggal rendelkező közületi szerv, tartási szerződés esetében az eltartó, tanácsi bérlakás esetében a lakásügyi hatóság, illetve nem állami bérlakás esetében a bérbeadó hozzájárul.

Ezekben az esetekben a bérlő lakásbérleti jogviszonya megszűnik és a kedvezményezett változatlan feltételek mellett folytatja a jogviszonyt. Van a lemondásnak olyan esete is, amikor a bérlő lakásbérleti jogviszonya nem szűnik meg a lemondás következtében, hanem az csak a lakás egy részére korlátozódik. A jogszabály szerint a bérlő a lakás egy részéről lemondhat a szomszéd lakás bérlője vagy használója javára is, ha ez a szomszédos lakás kiegészítéséhez szükséges. Ez a feltétel akkor állapítható meg, ha a szomszédos lakás bérlője lakásigényének felső határánál kisebb lakást használ. A szomszédos lakás használója lehet a tulajdonos is, ebben az esetben a bérlő, álláspontom szerint a lakás egy részéről akkor is lemondhat, ha az a szomszéd lakás kiegészítéséhez nem szükséges.

Van végül a meghatározott személy részére való lemondásnak egy speciális esete. A bérlőtárs bérlőtár-

sa javára is lemondhat, de ehhez az előbb felsorolt hozzájárulásokon kívül szükséges a többi bérlőtárs hozzájárulása is. A jogszabály ezen rendelkezésével kapcsolatban a Legfelsőbb Biróság korábban megállapította, hogy a bérlőtársi jogról való lemondásnál a lakásügyi hatóság hozzájárulására nincs szükség. Ezt a döntését azzal indokolta, hogy a lakásügyi hatóság hozzájárulása csak akkor szükséges, ha a kedvezményezett számára a lakást ki kell utalni. A bérlőtársi jogviszonyban azonban a másik bérlőtárs automatikusan a lakás önálló bérlője lesz /B.H.376/1977. számú eseti döntés./

A meghatározott személy javára szóló lemondás esetében az R. nem rendelkezik arról, hogy ellenérték fejében vagy ingyenesen is történhet-e. Már az 1970-es évek elején felmerült, hogy önmagában azért, mert a kedvezményezett ellenértéket fizet a lakásbérleti jogosultságért a bérlőnek, a lemondást nem lehet jogszabályba ütközőnek és ezért semmisnek tekinteni. Az R. rendelkezéseiből ez egyértelműen nem tűnik ki. A Legfelsőbb Biróság egyik eseti döntésében kifejtette, hogy nem ütközik sem a lakásgazdálkodási érdekekbe, sem pedig a jogszabályba, ha a bérleti jogot megszerző hozzátartozó pénzübeni kötelezettséget vállal a volt bérlőnek az új lakás megszerzésével kapcsolatban felmerült kiadásai a fedezésére. A vonatkozó tényállás szerint a bérlő fia 40.000 Ft-ot fizetett kifizetés a címen szülőjének. A Legfelsőbb Biróság rámutatott arra, hogy az ilyen jogügyleteknél legfeljebb a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága eredményezhet érvénytelenséget /B.H.513/1975.sz. eseti döntés./

A gyakorlatban általában az fordul elő, hogy az

idős, beteg bérlő abban a reményben mond le ingyenesen lakásbérleti jogáról, hogy a kedvezményezett majd őt gondozza, ellátja. Gyakran előfordul, hogy a volt bérlő és a kedvezményezett viszonya nem a vártak megfelelően alakul. Ilyen esetben a jog csak szűkös lehetőséget enged a bérlő jogainak védelmére. Lényegében egyetlen lehetősége van: megtámadhatja jognyilatkozatát tévedés címén. A tévedésnek, mint megtámadhatósági oknak a bizonyítása rendkívül nehéz és nem gyakran vezet eredményre. Sokkal inkább alkalmazható lenne ezekben az esetekben az ajándék visszakövetelési okok közül a Ptk. 582.§ /1/bek -ben szabályozott tényállás. Ezek szerint ha az ajándék az ajándékozó létfeltételeit veszélyezteti és egyben a megajándékozott létfeltételei nem kerülnek veszélybe, a már teljesített szolgáltatást vissza lehet követelni. Ez a megoldás a bérlő számára kedvezőbb jogvédelmet biztosítana. Ennek a tényállásnak a bizonyítása lényegesen egyszerűbb, mint a tévedésé. Adott esetben a bérlő arra hivatkozhatna, hogy lakásának egy részét albérlet címén hasznosítaná, vagy eltartási szerződést kötne, és ezért van szükség újból lakásbérleti jogviszonyára. A Ptk. szabályai szerint a 330.§ /2/ bekezdés értelmében az ingyenes engedményre az ajándékozás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Legfelsőbb Bíróság ezzel szemben arra az álláspontra helyezkedett, hogy a lakásbérleti jogviszonyról történő ingyenes lemondás nem tekinthető ajándékozásnak és ezért a bérleti jogot visszakövetelni nem lehet. Adott esetben a felperes arra hivatkozott, hogy az alperes vele szemben súlyos jogsértést követett el. Álláspontom szerint a Legfelsőbb Bíróság eseti döntése erősen vitatható /B.H.447/1973.sz. eseti döntés/

A lemondás érvényességéhez szükséges az R. 86.§ /4/bek. a/ b/ pontjaiban meghatározott hozzájárulás is. Ezeket a hozzájárulásokat a korábbiakban már ismerttettem.

A lakásügyi hatóság abban az esetben, ha a kedvezményezett a lakásra lakásigénye alapján jogosult, a lakáshasználatbavételi díj megfizetését vállalja, a lakásban lakik és a lakásban visszamaradt személyek változatlan feltételek melletti lakáshasználatát biztosítja, álláspontom szerint a lemondáshoz köteles hozzájárulni. Ilyen esetben a hozzájárulás ténylegesen a lakás kiutalását jelenti, és nem is sérti lakásgazdálkodásunk érdekeit sem.

A lakásra további bérlő kijelölési joggal rendelkező szerv és az eltartó hozzájárulása hiányában, azt a bíróság a jogviszony természeténél fogva joggal való visszaélés címén sem pótolhatja. A megtagadó nyilatkozat egyik esetben sem terjeszkedik túl a rendeltetés-szerű joggyakorlat körén.

Az állampolgár tulajdonában álló lakás esetében a jognyilatkozat pótlásának a lehetősége erősen vitatható. A bérlet alapvetően bizalmi jogviszony - annak ellenére, hogy az állampolgárok többsége állami bérlakásban él és az állami bérlakások esetében a bizalmi viszony gyakorlatilag megszűnt - és a bérbeadó nem kötelezhető arra, hogy olyan személlyel lakjon együtt, akivel egyébként sem kötne lakásbérleti szerződést. Ezzel szemben megemlítem, hogy a lakáscsere szerződések esetében a jognyilatkozat pótlásának akadálya nincs, de ott is csak kivételesen kerülhet erre sor.

A meghatározott személy javára történő lemondás

esetén a bérlő ellenkező megállapodás hiányában a lakás kiürítésére nem köteles. A gyakorlat az, hogy általában a volt bérlő, mint a kedvezményezett családtagja használja továbbra is a lakást.

ca/ Lemondás a lakással rendelkező szerv illetve a bérbeadó javára

A bérlő lakásbérleti jogviszonyáról a lakással rendelkező szerv illetve a nem állami lakás esetében a bérbeadó javára is lemondhat. Ilyenkor is szükséges a lakásügyi hatóság illetve a bérbeadó elfogadó nyilatkozata. Lényegében ebben az esetben sem lehet lemondásnak tekinteni ezt a jogügyletet, ez is hasonlóképpen mint a korábban említett lemondás, lényegében egy szerződés. Ez a megszűnési mód ténylegesen a közös megegyezéssel történő megszüntetésnek felel meg. Az R. 70.§ /1/bek.a/ pontja részletesen szabályozza a közös megegyezéses megszüntetés szabályait, mégis célszerű erre a lemondás szabályait alkalmazni. Ez a megszűnési mód szemben az előzőekben említett lemondással - amely tulajdonképpen alanycsere a bérlői pozícióban - valóban megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt.

A lemondás szabályai eltérően alakulnak aszerint, hogy állami, vagy nem állami bérlakáson fennálló lakásbérleti jogviszony szűnik-e meg.

cb/ Lemondás az állami bérlakásról

Lakásgazdálkodásunk alapvető célja, hogy az állam-

polgárok lakásszükségétét kielégítse. Ehhez beköltözhető lakásokra van szükség. Egyes állampolgárok lakásszükségletükön felül is rendelkeznek lakással, ezért célszerű, ha a jog arra ösztönzi őket, hogy a felesleges lakást a lakásügyi hatóság rendelkezésére bocsássák. Erre a célra lakásjogunkban ez a jogintézmény szolgál.

Egy személy csak egy lakást tud rendeltetésszerűen használni. Abban az esetben, ha a tanácsi bérlakásra nincs szükség, két lehetősége van a bérlőnek:

- lemond a lakással rendelkező szerv javára a lakásbérlési jogviszonyról, és ebben az esetben még térítésre is tarthat igényt;
- a lakást elhagyja és ilyen esetben semmiféle vagyoni igényt nem támaszthat a lakásügyi hatósággal szemben.

Azért, hogy a lakások újbóli hasznosítása minél gyorsabban megtörténjék, a jogszabály kötelezően előírja, hogy az a bérlő, aki lakásbérlési jogviszonyáról lemondott, igényt tarthat a jogszabályban megállapított lakáshasználatbavételi díjnak megfelelő összegre. Ez a joga attól függetlenül fennáll, hogy a lakásba beköltözésekor nem fizetett lakáshasználatbavételi díjat. Ilyen esetben azok a bérlők, akiknek lakásbérlési jogviszonya az 1/1971./II.8.MT.sz. rendelet hatálybalépése előtt keletkezett, ezzel az összeggel gazdagodnak. Lakásgazdálkodásunk alapvető céljaival mégsem lenne összhangban, ha ezek a bérlők térítésre nem tarthatnának igényt, mert ellenkező esetben a bérlőnek semmiféle érdeke nem fűződne ahhoz, hogy a lakását a lakásügyi hatóság rendelkezésére bocsássa, szinte ösztönözné a jogszabály a tiltott ügyletek kötését, a lakásbérlés jogellenes értékesítését.

A lakáshasználatbavételi díjjal egyező térítés fizetésének kötelezettsége az esetek zömében a lakásügyi hatóságot terheli. Nem ilyen egyszerű ezt eldönteni akkor, ha a lakásra bérlőkijelölési jogot szerzett valamelyik szerv. Az 1970-es évek elején gondot okozott, hogy ilyen esetekben kit kell a lakással rendelkező szervnek tekinteni. Az ÉVM Lakás- és Kommunális Főosztályának a PM-el egyetértésben 1975-ben kiadott 71.sz. állásfoglalása útmutatást adott ebben a kérdésben. Az R. 45.§ /2/ bekezdése alapján a lakással rendelkező szervnek a tanácsi lakásügyi hatóságot kell tekinteni - akkor is, ha a lakásügyi hatósággal kötött megállapodás alapján a közületi szervet bérlőkiválasztási jog illeti meg. A lemondáshoz ugyan szükséges a közületi szerv hozzájárulása, de a lemondás elfogadásának a joga /kötelezettsége/ és a térítés kifizetésének kötelezettsége ilyenkor is közvetlenül a lakásügyi hatóságot terheli. Ennek alapján az a lakásgazdálkodási cél, hogy a tanács által anyagi áldozattal megszerzett lakásokat az igényjogosultak közül utalja ki valakinek. Abban az esetben, ha az így megszerzett lakásra nem a lakásügyi hatóság, hanem más szerv jogosult a bérlőt kijelölni, a lakás megszerzésével járó pénzügyi terhet az a szerv viselje, amely ennél fogva a lakást saját elhelyezési feladatainak megoldására használja fel. "A helyes álláspont az, hogy ha a bérlő olyan tanácsi bérlakásra létesített lakásbérleti jogviszonyról mond le pénzbeli térítés ellenében, a lakásügyi hatóság javára, amely lakásra közületi szervet még további bérlőkijelölési jog illeti meg, akkor a tanács ellenkező megállapodás hiányában igényt tarthat arra, hogy az általa a bérlő részére kifizetett térítést, hacsak az a lakás

újabb bérlője által a tanácshoz befizetett lakáshasználatbavételi díjból teljes egészében vissza nem térül." /ÉVM Lkm.- PM.71-es számú állásfoglalás 1975./

A lakásügyi hatóság a lemondást ellenkező jogszabályi rendelkezés hiányában köteles elfogadni. A kötelező elfogadás alól a Vhr. 75.§ -a egy kivételt állapít meg. A lakásügyi hatóság ezek szerint nem fogadhatja el a lemondást, ha az családvédelmi érdeket sért.

Előfordul, hogy a bérlő lemond a lakásbérleti jogviszonyról, de a lakásban visszahagy jogcím nélküli lakáshasználókat, azért, hogy elhelyezésüket a lakásügyi hatóságra hárítsa. A jelenlegi szabályok szerint a térítést a bérlő csak akkor kaphatja meg, ha a lakást üresen, beköltözhető állapotban adja át a lakással rendelkező szervnek.

oc/ Lemondás az állampolgár tulajdonában álló lakásról

A bérlő állampolgár a tulajdonában álló lakásról lemondhat hasonló szabályok szerint a bérbeadó javára. Egy lényeges eltérés van az állami lakásokra vonatkozó szabályokhoz képest, hogy a bérlő térítésre csak ilyen irányú megállapodás esetében tarthat igényt.

A bírói gyakorlatra hárul annak eldöntése hogyha lemondás elfogadása esetén a felek a térítés összegében megállapodni nem tudnak, a lemondás érvényesen létrejön-e vagy sem. A Legfelsőbb Biróság álláspontja szerint a lemondás és a pénzbeli térítésről szóló jog-

ügylet egységes. Ha bérlő és a bérbeadó a térítés összegében nem tudnak megállapodni, a bérlőnek két választása van:

- vagy továbbra is használja a lakást, mivel a lemondás érvényesen nem jött létre;
- vagy a bérbeadó kiüriti a lakást térítés nélkül is. Ilyen esetben úgy kell tekinteni, hogy a bérlő végül is ingyenesen mondt le a lakásbérleti jogviszonyról.

A vonatkozó tényállás szerint a bérbeadó a bérlő részére csak az általa igényelt összeg egy részét ajánlotta fel. Ennek ellenére a bíróság a bérbeadó által felajánlott összegnél magasabb térítést ítelt meg. Törvényességi óvás folytán fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság, hogy a bérlő egyoldalú akaratnyilatkozata nem a alapozhatja meg a bérbeadó fizetési kötelezettségét /B.H.7297/1972. eseti döntés./

A gyakorlatban rendszerint akkor szokott előfordulni a bérbeadó részére történő lemondás, ha a bérlőnek más megfelelő beköltözhető lakása van. Nehezen képzelhető el, hogy a bérlő ennek hiányában lemondjon lakásbérleti jogviszonyáról, kivéve azt az esetet, ha a bérlő hozzátartozója lakásába költözik. Abban az esetben, ha a bérlőnek más megfelelő beköltözhető lakása van, a bérbeadó is kezdeményezheti a lakásbérleti jogviszony megszüntetését felmondás útján. A bérbeadók ezzel a jogukkal az esetek többségében élnek is. A bérlő részére kedvezőbb, ha eleve reménytelen a térítés összegében megegyezni, hogy megvárja, amint a bérbeadó felmondja a lakásbérleti jogviszonyt, mert ilyenkor minden esetben igényt tarthat térítésre. Ellent-

mondásos, hogy ha a bérbeadó kezdeményezi a jogviszony megszüntetését, a bérlőnek a térítésre alanyi joga van, ellenben abban az esetben, ha a bérlő kezdeményezi, akkor csak ilyen irányú megállapodás esetén. Célszerűbb lenne, ha a jogszabály a bérlő részére alanyi jogot biztosítana a térítésre olyan formában, hogy ennek összege ellenkező megállapodás hiányában ne haladja meg a lakáshasználatbevételi díjat és lehetőség lenne arra, ha a felek a térítés összegében nem bírnak megállapodni, hogy a bíróság az eset összes körülményei alapján határozná meg a térítés összegét. Ilyen módon lehetőség nyílna arra, hogy a bérlő ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe, mint az állami bérlakás bérlője, a bérbeadó érdekeit sem érné sérelem, mert a bíróságnak széleskörű mérlegelésre lenne lehetősége és pl. abban az esetben, ha a lakásbérleti jogviszony régóta fennáll és a lakbér összege igen alacsony, akkor esetleg csak jelképes összegű térítést állapítana meg. Célszerű lenne ez a megoldás azért is, mert ilyenkor ki lehetne küszöbölni a túl magas "lelépési díjak" kikötését is, és nem lenne szükség a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságának a megállapítására sem.

d/ LAKÁSCSERE

A lemondáshoz és a bérleti jogviszonyban halál esetén bekövetkező jogutódláshoz hasonlóan csak a bérlői pozícióban történő alanyváltozásnak tekinthető a lakáscsere is. A lakás új bérlője ebben az esetben is változatlan feltételek mellett folytatja elődje lakásbérleti jogviszonyát.

Lakásjogunk az R. 90-93.§ -ban szabályozott lakáscserén kívül más lehetőséget is biztosít a lakás elcserélésére. Abban az esetben, ha a bérlő a tanácsi bérlakást beköltözhető állapotban átadja a lakásügyi hatóságnak, kérheti, hogy lakása ellenében ajánljon fel részére kisebb szobaszámú, azonos szobaszámú, de magasabb komfortfokozatú, vagy azonos komfortfokozatú, de más szempontból értékesebb lakást. Ezt a lakásügyi hatóság soron kívül teljesítheti. Abban az esetben, ha a bérlő lakásigényét ki nem elégítő lakásának fejében nagyobb szobaszámú lakást igényel /minőségi csere/, ezt soron kívül a lakásügyi hatóság csak akkor teljesítheti, ha a bérlővel együtt három vagy több kiskorú gyermek lakik. Ezekben az esetekben a lakásbérleti jogviszony valóban megszűnik.

A lakáscserének mind a két változata nagy jelentőségű jogunkban. Lehetőséget ad a lakásigények jobb ki-elégítésére, ez által relatíve nő a lakásalap és elősegíti a meglévő lakások jobb kihasználását. Erre mutat rá a 2008/1970./V.10./ MSZMP KB-Korm.sz. együttes határozat is, amely nagy jelentőséget tulajdonít mind a lakásügyi hatóság közreműködésével megvalósuló, mind az önkéntes lakáscserék előmozdításának.

A lakáscsere szerződéseknél több fajtáját ismerjük. A legegyszerűbb cserén kívül - amikor két bérlő egymás között cserél, lehetőség van arra is, hogy több bérlő is részt vegyen a lakáscserében. Elképzelhető olyan eset is, hogy egy lakást két lakásra cserélnek.

A lakáscsere szerződéseknél alanyként olyan személy is szerepelhet, aki lakását tulajdonosi jogcímen használja. Ennek két módja van:

- a bérlő megszerzi a cserelakás tulajdonjogát, ilyen esetben a szerződésre az R., illetve az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni;
- a bérlő nem szerzi meg a cserelakás tulajdonjogát, hanem csak arra bérleti vagy haszonélvezeti jogcímen használati jogot szerez. /Legfelsőbb Biróság PKTE.2.áf.1978.B.H.1978/7.sz./

A lakáscsere szerződések alapvető érvényességi kelteke az irásbefoglalás. A Ptk.218.§ /1/ bek.szerint ha a jogszabály a szerződés irásbefoglalását kötelezővé teszi, annak legalább a szerződés lényeges elemeire ki kell terjednie. Ennek megfelelően elengedhetetlen, hogy az irásbefoglalt szerződésből kitűnjék a felek személye mellett a lakáscserét célzó akaratnyilvánítás, valamint a cserére kerülő lakások megjelölése. Ha a bérlő a lakását két vagy több lakásra cseréli, fel kell tüntetni, hogy melyik lakásnak ki lesz a bérlője. Hasonlóképpen fel kell tüntetni azt is, hogy a bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználati jogcímét a szerződés hogyan rendezi. Abban az esetben, ha lakásbérleti jogot öröklakás vagy családi ház tulajdonjoga ellenében ruházzák át, a tulajdon átruházására irányuló akaratnyilvánítást is tartalmaznia kell az okiratnak.

A lakáscsere szerződés további érvényességi feltétele a jogszabályban előírt hozzájárulások megadása. Az R.90.§ /2/-/4/ bekezdése értelmében állami lakás esetében a bérbeadó, ha a bérlő tartási szerződést kötött, az eltartó, olyan tanácsi bérlakás esetében, amelyre közületi szervet további bérlőkijelölési jog illet meg, a közületi szerv, bérlőtársi viszony elcserélésénél a többi bérlőtárs hozzájárulása szükséges a szer-

ződés érvényes létrejöttéhez.

Az említett hozzájárulások közül a lakással rendelkező szervé lényegében azt jelenti, hogy a lakásügyi hatóság a lakást a cserélő félnek kiutalja. Erre feltétlenül szükség van, mert a lakáscsere szerződéseknél előfordul, hogy a felek akarata a lakásbérleti jog tiltott átruházására irányul. A Vhr. felsorolja azokat az eseteket, amikor a lakásügyi hatóság köteles megtagadni és azokat, amelyekben megtagadhatja a hozzájárulást. Meg kell említeni, hogy önmagában az nem alapozza meg a megtagadást, ha a bérlő lakását kisebb értékűre cseréli, de ebben az esetben, ha a lakásbérleti szerződés még öt évnél régebb óta nem áll fenn, a hatóság három hónapra felfüggesztheti az eljárást, ha vállalja, hogy ezen időn belül a bérlőnek igényének megfelelő lakást fog kiutalni. /Vhr.82.§ /4/bek./ A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében hatályon kívül helyezte a lakásügyi hatóság megtagadó határozatát, lényegében a fenti indokok alapján. Az irányadó tényállás szerint a bérlő másfél szobás összkomfortos lakását egy szoba, komfort nélkülire kívánta elcserélni. Ezt azzal indokolta, hogy a munkaviszonyban nem álló bérlőnek aránytalan megterhelést jelent a havi 250 Ft-os lakbér megfizetése és a cserével megszerzendő lakás lakbére csupán 53 Ft /BH.7298/1972. sz. eseti döntés/.

A bérbeadónak többféle jogos indoka lehet a hozzájárulás megtagadására. A birói gyakorlatban tapasztalható, hogy leggyakrabban azért tagadják meg a hozzájárulást, mert a lakás megüresedésére és használatbevételeire számítanak. A megüresedés várásának jogi relevanciáját két kritérium dönti el:

- az első az; hogy a megüresedés reálisan várható legyen. A realitás alatt olyan időt és joghelyzetet kell érteni, amely a tulajdonos számára valóságos érdekhelyzetet jelent.
- további feltétel, hogy a lakáscsere valóságos akadályt jelentsen a megüresedés útjában.

Ha a bérbeadó megtagadja a hozzájárulást, abban az esetben a Ptk. 5. § -a alapján nyilatkozatát a bíróság ítéletével pótolhatja, ha a bérbeadó jogával visszaél, és ezzel nyomós közérdeket vagy különösen méltánylást érdemlő magánérdeket sért, és ez az érdeksérelem másképp nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlásának lehetősége különösen akkor áll fenn, ha a bérbeadó a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előnytől tette függővé. A jognyilatkozat ítélettel való pótlásának csak akkor van helye, ha a bíróság az összes körülmény gondos vizsgálata alapján jutott arra a következtetésre, hogy különösen méltánylást érdemlő magánérdeket sért a bérbeadó magatartása és másképp nem hárítható el. A bíróságnak azonban ilyenkor is tekintettel kell lenni a bérlet bizalmi jellegére. Pl. abban az esetben, ha a bérlő azért akar lakást cserélni, mert a lakbér megfizetése túlságosan nagy terhet jelent számára, de a bérbeadó lakbért részben elengedi azért, hogy a bérlő lakását ne cserélje el, abban az esetben a bérlőre háruló hátrány elhárítható a lakáscsere szerződés megkötése nélkül is.

A bérbeadó pozícióban tulajdonostársak is állhatnak. A 35/1956./IX.30./Korm.sz. rendelet 61. § és 79. § /3/ bek. értelmében a személyi tulajdonban álló bérlakást - akár szabad, akár tanácsai rendelkezésű - csak

akkor lehet elcserélni, ha ahhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárul. Az R. ilyen szabályt nem tartalmaz, ezért a Ptk. szabályait kell alapul venni. A Ptk.140.§ /2/ bekezdése szerint a tulajdonostársak a hasznosítás kérdésében szótöbbséggel határoztak. A lakáscseréhez való hozzájárulás kétségtelenül a hasznosítás körébe tartozik. Ezzel azt döntik el a tulajdonostársak, hogy lehet-e a beköltöző személy a lakás bérlője.

Az eltartó hozzájárulásának hiányában a bíróság a Ptk.5.§ -a szerint az előzőekben kifejtettek alapján pótolhatja.

A lakáscsere esetén csak kivételesen fordulhat elő, hogy a felek azonos értékű lakásokat cserélnek el. Az R. lehetővé teszi, hogy a felek a pénzbeni térítésben megállapodjanak. Abban az esetben, ha ebben nem állapodtak meg, térítés nem jár. Ha valamelyik fél túlzott pénzbeni térítést kötött ki, a megállapodás a Ptk. 236.§ /2/ bek.c/ pontja alapján megtámadható.

e / A LAKÁS ELHAGYÁSA

A lakás elhagyása lényegében két megszűnési okot foglal magába, amelyek azonban szorosan összefüggenek. Ez a megszűnési mód annak az általános jogpolitikai elvnek a jogszabályi megfelelője, hogy lakást csak tényleges szükségletre lehet fenntartani. A bérlő, ha a lakásra nincs szüksége, lakásbérleti jogviszonyát megszüntetheti, egyrészt az R. 94.§ -a alapján /a lakás elhagyása/, másrészt felmondás alapján. A lakás elhagyása

esetén a bérlő ténylegesen nem használja a lakását, azt kiüríti vagy végleges szándékkal elhagyja. A felmondás esetében a bérlő más, szükséglete kielégítésére alkalmas lakással rendelkezik. Elég nehéz elképzelni azt, hogy a bérlő lakását úgy hagyja el, hogy lakás-szükséglete kielégítetlen maradjon.

A lakás elhagyásának az R. 94.§ /1/bek -ben foglalt esetében, amikor a bérlő a lakásból kijelentkezett és azt kiürítette, automatikusan megszűnik. Ilyen esetben közömbös, hogy a lakásbérlet határozott vagy határozatlan időre szól. Ennek helyessége vitatható. A határozott idejű lakásbérleti jogviszonyt a bérlő felmondással általában nem szüntetheti meg. Kivéve azt az esetet, ha a hibás teljesítés miatt a bérlőt megilleti az elállás helyett a felmondás joga. A lakás elhagyásának fenti esete azonban ezt a jogszabályi rendelkezést tartalmatlanná teszi.

A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződésnél a bérlő a jogviszonyt 15 napos felmondási idővel a hónap utolsó napjára mondhatja fel. Ilyen esetben ha a felmondási idő legelső napján a lakást kiüríti, a felmondási idő utolsó napjáig még köteles lakbért fizetni. Abban az esetben, ha a bérlő a hónap második napján lakását kiüríti és abból kijelentkezik, lakásbérleti jogviszonya megszűnik és lakbért is csak arra a két napra köteles fizetni. A bérlőnek lényegében kedvezőbb, ha a felmondás helyett lakásbérleti jogviszonyát a lakás elhagyása útján szünteti meg. A jogszabály lehetőséget enged arra, hogy a bérlő megkerülje a felmondási időre vonatkozó szabályokat. A bérbeadó a lakás elhagyása esetében elvileg ugyan kártérítést igényelhet, de elég

nehéz bizonyítani, hogy egyidejűleg kárenyhítési kötelezettségének eleget tett.

Aggályosnak mutatkozik az is, hogy a lakás elhagyása csak akkor következik be, ha a bérlő a lakásból amellet, hogy azt kiürítette, még ki is jelentkezik. Lakásjogunk a be- és kijelentkezés tényéhez különösebb, jogkövetkezményeket nem fűz. A be- és kijelentkezés lényegében a rendőrség által vezetett államigazgatási nyilvántartás céljait szolgálja, jelentősége legfeljebb annyi lehet, hogy a perben bizonyítékként elfogadható. A Legfelsőbb Bíróság 117/1980. sz. eseti döntésében megállapította, hogy a bérlő halála esetén a jogviszony folytatásánál nem elegendő az, hogy a jogutóda a lakásba bejelentkezett. Ehhez tényleges együttlakás szükséges. A határozat indokolásában rámutatott arra, hogy a bejelentkezés lényegében csak nyilvántartási, államigazgatási aktus. Abban az esetben, ha a jogszabály és a bírói gyakorlat a bejelentkezéshez különösebb polgári jogi jogkövetkezményeket nem fűz, érthetetlen, hogy a lakás elhagyása esetében ezzel szemben miért van jelentősége a kijelentkezésnek.

Álláspontom szerint nincs semmi akadálya annak, hogy a bérbeadó a lakást igénybe vegye, attól függetlenül, hogy a bérlő nem jelentkezett ki, de a lakást kiürítette. Ez a cselekmény egyértelműen kifejezésre juttatja a bérlő szándékát.

A lakás elhagyásának másik esetében a bérlő magatartásával a lakásbérleti jogviszony automatikusan nem szűnik meg, hanem ehhez még a lakásügyi hatóság, vagy a bíróság határozata is szükséges.

Az R. 94.§ /2/bek.a/ b/ pontja értelmében a lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha a bérlő a lakást

két hónapot meghaladó időre elhagyja, a tanácsi bérlés esetében a lakással rendelkező szerv, fegyveres szolgálati lakás esetében a lakással rendelkező szerv azt igénybeveszi, illetve más lakás esetén a lakásbérlési jogviszonyt a bíróság a bérbeadó illetve a lakással rendelkező szerv kérelmére megszünteti. A régebbi szabályozás szerint, ha a bérlő lakását két hónapot meghaladó időre elhagyta, akkor a lakásügyi hatóságtól mentesítési bizonyítványt kellett ehhez beszereznie. A jelenleg hatályos rendelet ezt az intézményt nem ismeri, ehelyett az R. 94. § /3/ bekezdésének a/ -g/ pontjai felsorolják azokat az eseteket, amikor a bérlő jogosult két hónapot meghaladó időre is a lakást elhagyni. Ezek a okok:

- ha a bérlő gyógykezelésben részesül;
- katonai szolgálatot teljesít;
- lakóhelyén kívül dolgozik, és ott nincs állandó lakása;
- lakóhelyén kívül végzi tanulmányait;
- szabadságvesztés büntetését tölti;
- az épület vagy a lakás karbantartásával kapcsolatos munkák miatt a lakást rendeltetésszerűen, átmenetileg nem tudja használni;
- üdül vagy családi, illetőleg egészségügyi körülmények ezt indokoltá teszik.

A jogszabály nem állapítja meg, hogy ez a felsorolás taxáció-e, vagy csak példálódzó jellegű. Ez a felsorolás olyan méltányolható eseteket tartalmaz, amelyeknél nem indokolt a lakás elhagyásának a megállapítása. Elég nehéz elképzelni, hogy az előbb felsoroltakon kívül más ilyen ok előforduljon, de ennek lehetőségét sem lehet kizárni. Ezért álláspontom szerint

ez a felsorolás nem taxáció.

Az okok jelentős része könnyen bizonyítható. A gyakorlatban általában abból származik a probléma, hogy a bérlő

- új lakást épített vagy vásárolt és ezt használja;
- gyermekéhez, élettársához, házastársához költözött;
- a volt házastárs szüleihez költözött.

Mindhárom esetben a lakást ténylegesen nem használja, abban néhány ingóságát visszahagyja, általában abból a célból, hogy lakását más személynek jogellenesen, ellenérték fejében átruházza.

Az első esetben a lakás elhagyásának tényét bizonyítani nem okoz nagyobb nehézséget. A másik két esetben azonban csak gondos, körültekintő bizonyítás után állapítható meg, hogy a lakás elhagyása valóban megtörtént-e. Abban az esetben, ha a bérlő házasságot köt, ez automatikusan még nem feltételezi a lakás elhagyását, mert előfordulhat olyan eset is, hogy a házastársak között a házasság kötése ellenére nem jön létre házassági életközösség. A legtöbbször arra szoktak hivatkozni a házastársak, hogy különváltan élnek. Az élettársi kapcsolat esetében a Legfelsőbb Bíróság a 479/1975.sz. eseti döntésében azt fejtette ki, hogy az összes körülmény gondos vizsgálata alapján állapítható meg a lakás elhagyásának a ténye. A vonatkozó tényállás szerint alperes 1954 júliusától használja az egy szoba konyhás, összkomfortos lakást. Alperes 1967 január óta B.-n van ideiglenesen bejelentve, ezt utóbbi lakást W.F.-né bérlő, akivel az alperes élettársi kapcsolatban él. Felperesek arra hivatkoztak, hogy alperes évek óta nem jelent meg a lakásban

és csupán néhány bútérát hagyta ott. Alperes ezt tagadta, de kijelentette, hogy hajlandó a lakásról 15.000,- Ft-ért a felperesek javára lemondani. A bíróság ebből a tényállásból állapította meg, hogy az alperes a lakást tényleges szükséglet nélkül tartotta fenn, kizárólag azért, hogy a lakás kiürítése esetén vagyoni előnyre tegyen szert.

A hatályos jogszabályunk szerint egy házaspárnak csak egy lakása lehet. Az élettársaknak lehet külön-külön is lakásuk, feltéve, ha a lakás elhagyását a bíróság vagy a lakásügyi hatóság nem állapítja meg. Kantonáné dr. Soltész Márta álláspontja szerint a jelenleg igen elterjedt élettársi viszonyoknak az egyik oka ez a körülmény. Az emberek többsége, aki élettársi viszonyra lép, nem bizik a kapcsolat tartósságában, és éppen ezért nem akarja lakásbérleti jogviszonyát megszüntetni. Helyes lenne, ha az R. valamilyen formában lehetővé tenné, hogy ha valaki lakásbérleti jogviszonyáról állami bérlakás esetében azért mond le, mert házastársához költözik, a házasság megszűnése után sehon kívül egy olyan lakást kapjon, mint amilyen lakásról a lakásügyi hatóság javára lemondott. Ez természetesen csak ingyenes lemondás esetében lenne alkalmazható. Ilyen esetben az állami lakások csökkenése is csak viszonylagos lenne, mert amikor a bérlő lakásbérleti jogviszonyáról lemondott, akkor azzal a lakással a lakásalap növekedett is. Ilyen szabályozás mellett, álláspontom szerint, jelentősen csökkenne az élettársi kapcsolatok száma.

A lakás elhagyását megállapító határozatban kötelezni kell a bérlőt, hogy lakását becsássa beköltözhe-

tő állapotban az arra jogosult rendelkezésére. Ez azért sem maradhat el, mert a bérlő lakásbérleti jogviszonya egészen addig fennáll, amíg azt a bíróság vagy a lakásügyi hatóság határozatával meg nem szünteti. A bérlőnek egészen addig joga van a lakásba újból beköltözni, amíg az államigazgatási illetve a bírósági eljárás véget nem ér. A későbbi használatbavétel azonban nem akadályozza annak, hogy a lakásbérleti jogviszonyt a bíróság megszüntesse, mert ellenkező esetben a jogszabály ezen rendelkezései tartalmatlanok válnának.

A tanácsi bérlakás és a fegyveres testületi szolgálati lakás esetében a lakással rendelkező szerv köteles felhívni a bérlőt, hogy 8 napon belül igazolja távollétének okát. Mellőzni kell a felszólítást, ha a bérlő ismeretlen helyen tartózkodik, az ország területét tiltott határátlépéssel hagyta el vagy a hazatérést megtagadta. A lakásügyi hatóság jogerős határozatát a bíróság előtt a bérlő megtámadhatja.

A lakás elhagyása esetén a lakásbérleti jogviszony a határozat jogerőre emelkedésével egyidőben szűnik meg. Előfordulhat olyan eset, hogy a bérlő a lakást elhagyta, de még a megszüntető határozat meghozatala előtt meghal, és hozzátartozója a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságának elismerését kéri. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a bérlő halála esetén annak hozzátartozója a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult, ha a bérlő a lakást már életében elhagyta. Az irányadó tényállás szerint felperes nagyanyja 1964-ben a lakásból a tulajdonában álló házba költözött és a lakást kizárólag ipargyakor-

lás céljára használta. Felperes 1972 novemberében a lakásba házastársával bejelentkezett. 1973 novemberében meghalt felperes nagyanyja. Az államigazgatási hatóság felperesnek a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát nem ismerte el. A Legfelsőbb Bíróság felperes keresetét, amely az államigazgatási határozat hatályon kívül helyezésére irányult, elutasította. Az eseti döntés indokolásában rámutatott, hogy felperes nagyanyja a lakást 9 éven át nem rendeltetésszerűen használta és a lakást is elhagyta. A halál időpontjában a felperes nem lakott együtt nagyanyjával, és az 1972-es bejelentkezéssel a cél nyilvánvalóan az volt, hogy a bérlő halála után folytassa annak lakásbérleti jogviszonyát. Az ilyen eljáráshoz azonban bírósági jogsegély nem nyújtható /B.H.197/1978./

f/ A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNÉSE HATÓSÁGI
HATÁROZAT VAGY BIRÓSÁGI ITÉLET ALAPJÁN

A polgári jogviszonyokban nem tipikus az, hogy a megszüntetést bírósági vagy hatósági határozat okozná. A lakásbérleti jogviszony esetében ez a megszűnési mód gyakori, sőt egyes esetekben /pl. a társbérlő és a bérlőtárs kezdeményezésére a társbérleti illetve a bérlőtársi viszony megszüntetése/ csak ez az egyetlen megszűnési mód képzelhető el.

A bírói ítélettel és a hatósági határozattal történő megszüntetési esetek három csoportba sorolhatók:

- 1./ Az első csoportba olyan esetek tartoznak, amikor a bérlő olyan súlyos jogellenes magatartást tanú-

sit, hogy indokolt a lakásbérleti jogviszony megszüntetése. Lényegében ebben az esetben szankciós jelleggel szűnik meg a lakásbérleti jogviszony.

1/a. Minden külön jogcselekmény nélkül megszűnik a bér-
lő jogviszonya, ha a bérlőt a váresből vagy köz-
ségből, ahol bérlakása van, kitiltják illetve a
Magyar Népköztársaság területéről kiutasítják. Ez
utóbbi természetesen csak a külföldi állampolgá-
rokra vonatkozik. A bíróság vagy más hatóság a
lakásbérleti jogviszony megszűnésével kapcsolat-
ban már nem foglalhat állást. Egyéb mellékbünté-
tésnek a lakásbérlet megszűnésénél nincs jelen-
tősége.

1/b. A büntetőbírói ítélet polgári jogkövetkezménye-
ként szűnik meg a bérleti jogviszony, ha a bér-
lőt

- szándékos bűncselekmény miatt két évet megha-
ladó tartamú szabadságvesztésre ítélik;
- ennél rövidebb szabadságvesztés esetében akkor,
ha a szándékos bűncselekményt a bérlő a lakás
felhasználásával követte el.

Mindkét esetben a feltétel még az is, hogy a la-
kásban ne lakjon olyan személy, aki a lakásbérleti jog-
viszony folytatására jogosult volna, és a bérlő részé-
re egyidejűleg legalább szükséglakást kell biztosítani.
Ezek a szabályok nem alkalmazhatók abban az esetben,
ha a bérlő büntetésének végrehajtását felfüggesztik,
vagy ha a bérlőre kiszabott javító- nevelőmunkát il-
letve pénzbüntetést változtatják át szabadságvesztésre.

A lakással kapcsolatos bűncselekménynél nem az

elnevezés a döntő, hanem az a tényállás, amelyet a bíróság megállapít. Ilyen esetben még van mérlegelési lehetősége a polgári bíróságnak illetve a lakásügyi hatóságnak, hogy a cselekményt valóban a lakással kapcsolatban követték-e el, de természetesen azt nem állapíthatja meg, hogy a bérlő nem követte el a terhére rótt bűncselekményt.

Egyes bűncselekmények ezen kívül megalapozhatják a bérbeadó felmondási jogát is. Pl. a bérlő emberölést kísérel meg a bérbeadó sérelmére, ilyen esetben a bérbeadó felmondhatja a bérlő lakásbérleti jogviszonyát, arra hivatkozással, hogy a szocialista együttélés szabályaiba ütköző magatartást fejtett ki, és aligha vitatható, hogy az előzetes felszólítás mellőzhető, mivel a magatartás olyan súlyú, hogy a bérbeadótól a lakásbérleti jogviszony további fenntartását nem lehet elvárni.

Végül meg kell jegyezni, hogy a lakás elhagyása, és nem a büntetőbírói ítélet a jogviszony megszüntetésének az oka, ha a bérlő az ország területét tiltott határátlépéssel elhagyja illetve ha a hazatérést megtagadja. /Ez utóbbi 1979. július 1-e óta nem bűncselekmény./

2./ Második csoportba azok az esetek tartoznak, amikor több bérlő él egy lakásban, akár társbérleti, akár bérlőtársi jogviszonyban és az egyik bérlő keresete alapján a bíróság megszünteti a másik fél lakáshasználatát. Ebbe a csoportba tartozik a volt házastársak lakáshasználatának a rendezése is.

Ebbe a csoportba azok az esetek tartoznak, amikor

a bérleti jogviszony a másik bérlő keresete alapján szűnik meg. Az R. 97.§ /1/ bekezdése értelmében a társbérlőnek és a bérlőtársnak joga van a másik társbérlő illetve bérlőtárs lakásbérleti jogviszonya iránt keresetet indítani, ha az a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg, a közös használatra szolgáló helyiségeket, azok felszereléseit szándékosan rongálja, beszennyezi, a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja, vagy azokkal szemben a szocialista együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít illetve a lakrészébe a jogszabály tiltó rendelkezései ellenére más személyt befogad. A keresetindítás feltétele, hogy előzőleg a bérlő a másik felét a költségek viselésére illetve a kifogásolt magatartások abbahagyására felszólítsa. Itt is mellőzhető a felszólítás abban az esetben, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a jogviszony további fenntartása nem várható el. A kereset indításra a felszólításban megjelölt határidőt követően 30 nap áll rendelkezésre, amelynek elmulasztása jogvesztéssel jár. Ezek a megszüntetési okok lényegében megegyeznek a felmondás szabályaival, azzal az eltéréssel, hogy a társbérlő illetve a bérlőtárs egyoldalú jognyilatkozattal a jogviszonyt nem szüntetheti meg. Ez a különbség a bérbeadói és a bérlőtársi illetve a társbérlői pozíciók különbségéből fakadóan.

A házastársi lakáshasználat megszüntetése az esetek többségében bírói ítélettel történik. A bíróság elrendelheti a lakás megosztott használatát anélkül, hogy a bérlőtársi viszonyt megszüntetné. Erre csak akkor van mód, ha a lakás beosztása, alapterülete

miatt erre alkalmas, további feltétel, hogy a lakás megosztott használatát egyik volt házastárs magatartása se tegye lehetetlenné. Abban az esetben, ha a lakás megosztott használatának feltételei nincsenek meg, az egyik házastársat a bíróság kötelezi a lakás elhagyására. Ilyen esetben a kiskorú gyermek érdekei mellett vizsgálni kell azt is, hogy melyik volt házastárs magatartása tette lehetetlenné a megosztott lakáshasználatot.

Ezek alapján döntheti csak el a bíróság, hogy kit kötelez a lakás elhagyására. A lakásból távozó volt házastárs megfelelő összegű kárpótlásra tarthat igényt. Az R. megállapít a 99.§ /3/ bekezdésben ezen szabályok alól egy kivételt. Szolgálati lakás esetében a lakás elhagyására a bérlőt nem lehet ilyen esetben sem kötelezni.

Abban az esetben, ha a bíróság a bérlőtársi jogviszony megszüntetése nélkül elrendelte a lakás megosztott használatát, de a lakást az egyik bérlőtárs végleges szándékkal elhagyja, abban az esetben a visszamaradt bérlőtárs automatikusan a lakás önálló bérlőjévé válik.

- 3./ A harmadik csoportba azok az esetek tartoznak, amikor lakáspolitikai érdek szenved sérelmet, nevezetesen egy személynek vagy házaspárnak két vagy több tanácsi bérlakása van és a lakásügyi hatóság felszólítása ellenére ezt az állapotot nem szüntetik meg.

Minden állampolgárnak illetőleg házastársak esetén házaspárnak csak egy tanácsi bérlakása lehet. Ha ennél több lakással rendelkeznek, egy

éven belül kötelesek a két lakást egyre cserélni, illetőleg az egyikről meghatározott személy, vagy a lakásügyi hatóság javára lemondani. Ellenkező esetben a lakásügyi hatóság a lakáshasználatbavételi díjnak megfelelő összeg kifizetése ellenében a többlet-lakást igénybe veszi.

Előfordulnak jogunkban egyéb megszűnési esetek is. Megszűnik a lakásbérleti jogviszony a kiséjajátítást elrendelő határozattal, abban az esetben is, ha a lakást hatósági határozattal üzleti szerv elhelyezésére igénybe veszik. Abban az esetben, ha az építési hatóság a lakás átalakítását vagy lebontását elrendeli, megszűnhet a lakásbérleti jogviszony, feltéve, ha az átalakítás során a lakás alapterülete, helyiségeinek száma legalább 1/3-ad részben megváltozik, de a megszűnésre a határozatban utalni kell.

g/ A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSÉNEK

EGYÉB ESETEI

Megszűnik a bérlő lakásbérleti jogviszonya, ha a lakás elpusztul vagy megsemmisül. Ilyenkor a bérbeadó nem köteles helyreállítani a bérleményt. Természetesen a bérlő attól, akinek a felróható magatartása a lakás elpusztulását okozta, kártérítést követelhet.

Megszűnik a lakásbérleti jogviszony, ha a felek azt közös megegyezéssel felbontják vagy megszüntetik. A felek egyező akaratnyilvánítással megszüntethetik a lakásbérleti jogviszonyt, de azt semmi esetre sem

benthatják fel. Felbontani csak olyan szerződést lehet, amelynek szolgáltatása nem irreverzibilis. A lakásbérlet esetében az eredeti állapot helyreállítása, amely a szerződés felbontásának joghatása, fogalmilag kizárt. Ezért az R. ezen rendelkezése vitatható.

FELHASZNÁLT IRODALOM

1. Dr. Benedek Károly: A lakáselosztás és a lakásbérlet új szabályozásának alapvető elvei. Magyar Jog 1972. 133-138. old.
2. Dr. Haitzsch Gyula: A tulajdonos érdekében való fellépés. Magyar Jog 1972. 415-419. old.
3. Mónus Lajos - Mosonyi Tiber: Magyar lakásjog. Közgazdasági és Jogi Kiadó 1978.
4. Dr. Petrik Ferenc: Új elemek a lakásbérletről szóló jogszabályokban. Magyar Jog 1972. 459-466. old.
5. Rakvác József: Lakásbérlet kézikönyve. Közgazdasági és Jogi Kiadó 1974.
6. Rakvác József: Észrevételek a Ptk. módosításához, az új lakásügyi kódexre figyelemmel. Magyar Jog 1971. 675-679. old.