

1993. évi LXXVIII. törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Az Országgyűlés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakásrendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelmét érvényesítve - a következő törvényt alkotja:

ELSŐ RÉSZ

A törvény hatálya

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

A Lakástörvény módosítása eleget tesz a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat V/8. pontjában és az ennek alapján kiadott 2184/2004. (VII. 21.) Korm. határozat 26/c) pontjában megjelölt - az önkormányzatok részére az ún. lakásmaffia tevékenység visszaszorítását, valamint az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlását segítő - részletesebb törvényi szabályok kialakítására vonatkozó feladatoknak.

Ezen túlmenően, a törvény a Lakástörvény hatályba lépése óta eltelt több mint 10 év alatt bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz igazodó és ebből adódóan nem csak az önkormányzati lakásokra irányadó új szabályokat, valamint egyes rendelkezések idejétmúlttá válása miatt szükséges további módosításokat illetve hatályon kívül helyező rendelkezéseket is tartalmazza.

(2) Ha a felek másként nem állapodtak meg, e törvény rendelkezéseit a külállam tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazni kell.

(3) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

BH2002. 13. *Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségre a bérlőt nem vételi jog, hanem elővásárlási jog illeti meg [1959. évi IV. törvény 375. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 1. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 45. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés].*

BH1998. 240. II. *A kártalanítás mértékének megállapítása során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó speciális jogszabály rendelkezéseiből és nem a Ptk. általános szabályaiból kell kiindulni [1993. évi LXXVIII. tv. 1. § (1) bek., 3. § (1) bek., 2. számú melléklet 12. és 16/c) pontja, Ptk. 108. § (1) bek.].*

BH1997. 335. *A lakásbérleti jogviszonyról történő lemondás nem jelenti a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 1. § (3) bek., 23. §, 92. § (1) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 86. § (3) bek., 1957. évi IV. tv. (Áe.) 13. § (1) bek., 17. § (1) bek., Ptk. 205. § (1) bek., 319. § (1) bek.].*

VB2003. 7. *az Lt. 1. § (1) bekezdése szerint e törvény hatálya kiterjed a nem lakás céljára szóló helyiségekre, az Lt. 1. § (3) bek.-e szerint az Lt.-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók. Az Lt.-től eltérően megállapodni csak a külállam tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljából szolgáló helyiségek tekintetében lehet.*

EBH2001. 535. *A lakásbérleti díj bíróság általi megváltoztatása a szerződés módosításának általános törvényi feltételével összhangban lehetséges [1993. évi LXXVIII. tv. 1. § (3) bekezdés, 6. § (2) bekezdés, Ptk. 241. §].*

Bevezető rendelkezések

A törvény bevezető részét tekinthetjük olyan alapelveknek, amelyeket a törvény alkalmazása (értelmezése) során szükséges figyelembe venni. Ide tartozik:

a) a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése,

- b) a piaci viszonyokhoz való igazodás,
- c) a polgári jog alapelveinek figyelembe vétele,
- d) az önkormányzatok bérbeadói jogának erősítése,
- e) a bérlők méltányos érdekeinek védelme.

A korábban hatályban volt lakás- és helyiségbérlési jogszabályok, valamint az állami tulajdonban lévő házingatlanok elidegenítésére vonatkozó rendelkezések igen nagy száma, és a többszöri módosításuk miatt alkalmazásuk már rendkívül nehézséget okozott. A Lakástv. nemcsak leszűkítette a szabályozás terjedelmét, de törvénybe foglalta az alapvető rendelkezéseket és számottevően csökkentette az egyes tulajdoni formákra (pl. állami, önkormányzati tulajdon) vonatkozó kötelező előírások számát. A Lakástv. jellemzője az is, hogy - néhány kógens rendelkezéstől eltekintve - a feleknek széles körű szerződési szabadságot biztosít.

A lakásügyi jogszabályok már korábban is tartalmaztak a piaci viszonyoknak megfelelő elemeket (pl. 1989. január 1-jétől a magántulajdonban lévő lakások lakbérét a felek szabadon határozhatták meg), a Lakástv. viszont ezek körét lényegesen bővítette. A piaci alapokon történő szabályozásra azonban teljes egészében azért nem lehetett áttérni, mert annak a több százezer lakáshasználónak a helyzetét elviselhetetlenné tette volna, akik a Lakástv. hatálybalépésekor már bérlők (bérlőtársak) voltak. Ha azonban a lakásbérlési szerződés 1994. január 1. után jön létre - a szűk kivételeket nem tekintve - a piaci viszonyok széleskörben érvényesülhetnek.

Új helyzet alakult ki azzal is, hogy a lakásbérlés során a polgári jog alapvető elvei érvényesülhetnek. Tudva lévő, hogy a korábban állami tulajdonban lévő lakásokat, helyiségeket az arra kijelölt hatóság kiutalta. A kiutalás olyan államigazgatási határozat volt, amelytől a szerződő felek nem térhettek el, vagyis a szerződésben az igazgatási (hatósági) elem túlsúlyban volt. A kiutalás intézménye megszűnt, a szerződő felek a Lakástv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit alkalmazhatják.

A Lakástv. az önkormányzatoknak tág lehetőséget nyújt arra, hogy a tulajdonukban lévő lakások (helyiségek) bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit rendeletben szabályozzák. A rendeletalkotási kötelezettségnek az a célja, hogy a bérlők jogszabályban ismerhessék meg az őket érintő jogaikat és kötelezettségeiket. A Lakástv. azonban az önkormányzati lakásokra is tartalmaz néhány kötelező rendelkezést. Így pl. a szerződést írásba kell foglalni, a bérbeadó a felmondási jogát csak a Lakástv.-ben meghatározott módon gyakorolhatja, bérlőtársi jogviszony csak úgy keletkezhet, ahogy azt a Lakástv. lehetővé teszi.

Végül a bevezető elvek tartalmazzák azt is, hogy a bérlők méltányos érdekeit szem előtt kell tartani. Különösen vonatkozik ez olyan esetekre, amikor a bérlési szerződés a Lakástv. hatálybalépése előtt jött létre. Az új szabályozás nem kívánt olyan helyzetet teremteni, hogy a régi bérlők elviselhetetlen helyzetbe kerüljenek (pl. bármikor, indokolás nélkül fel lehessen mondani a lakásbérlési szerződést).

A Lakástv. 1. § (1) bekezdés értelmében a törvény hatálya

a) a lakásokra, és a

b) nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

terjed ki [a lakás és helyiség fogalmának meghatározására a Lakástv. értelmező rendelkezésének (2. számú melléklet) magyarázata során térünk ki]. Ebből következik, hogy nem lehet a Lakástv. szabályait alkalmazni - többek között - a beépítetlen lakótelekekre, üdülőtelekekre, mező- és erdőgazdasági földterületekre vonatkozóan stb. A Lakástv. hatálya tehát építményekre, és pedig olyan létesítményekre terjed ki, amelyek a földnek alkotó részei.

Az alkotórész fogalmát a Ptk. 95. §-ának (1) bekezdése határozza meg. E szerint a tulajdoni jog kiterjed mind arra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész).

A Lakástv. hatálya attól függetlenül kiterjed minden lakásra (helyiségre), hogy az építmény kinek a tulajdonában áll. Arra azonban utalnunk kell, hogy az önkormányzati és az állami tulajdonban lévő lakások és helyiségek esetében a külön jogszabályokat (önkormányzati rendelet, miniszteri rendelet) is alkalmazni kell.

Külön rendelkezést tartalmaz a Lakástv. a külállamok tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A szóban forgó építmények bérbeadásánál a felek teljes szerződési szabadságot élveznek, tehát pl. a bérlési szerződés felmondásánál eltérhetnek a Lakástv. kötelező rendelkezéseitől. Ha azonban a külállamok tulajdonában álló lakások (helyiségek) esetében a feleknek eltérő megállapodásuk (szóban, írásban vagy ráutaló magatartással) nincs, akkor a jogvita elbírálásánál a Lakástv. rendelkezéseinek alkalmazására kerül sor.

A törvény hatálya nemcsak a meglévő, hanem a Lakástv. hatálybalépése után épített lakásokra (helyiségekre is) kiterjed. Ha az építmény a Lakástv. 2. számú mellékletében meghatározott követelményeknek hiánytalanul megfelel, akkor annak sincs jelentősége, hogy az építményre a használatba vételi engedélyt még nem adta ki

az építésügyi hatóság. Ennek az a magyarázata, hogy ha az építmény a Lakástv. követelményeinek megfelel, akkor a használatba vételi engedély kiadásának általában nincs akadálya. Ha azonban az építményre fennmaradási engedélyt nem adott az építésügyi hatóság, illetőleg a bontását elrendelte, az ilyen létesítményre a Lakástv. alapján érvényes szerződést nem lehet kötni, mert jogszabályba ütközik.

Az otthonházakra vonatkozó rendelkezések

A Lakástv. hatálya az otthonházakra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban lévő lakást, a szobabérlők házában lévő lakrészt - is kiterjed. A Lakástv. hatálybalépésekor (1994. január 1.) a nyugdíjasok háza a nyugdíjasok, illetőleg az öregségi nyugdíjkorhatárt elért személyek határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló lakás, továbbá az életkoruknak és az egészségi állapotuknak megfelelő gondozást nyújtó olyan lakóépület, amelyben

- a bérlők rendszeres egészségügyi (körzeti orvosi és körzeti betegápolói) ellátásáról és állandó (nappali és éjszakai) gondozói ügyeletéről gondoskodnak [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 134. § (1) bekezdés a) és b) pontja].

Garzonháznak minősül az egyedülálló személyek és a fiatal, illetőleg gyermektelen házaspárok elhelyezésére szolgáló lakóépület (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 141. §).

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 144. §-a értelmében a szobabérlők háza a lakással nem rendelkező egyedülálló személyek és fiatal házaspárok időleges elhelyezésére szolgáló lakóegységeket tartalmazó épület, vagy önálló épületszárny, illetőleg külön lépcsőházzal rendelkező épületrész.

Az 1994. január 1-je után épült otthonházakra is a Lakástv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Természetesen ebben az esetben is figyelembe kell venni, hogy az otthonház önkormányzati, állami vagy egyéb tulajdonban áll, hiszen a tulajdoni formától függően eltérő rendelkezés lehet hatályban.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek alkalmazása

A Lakástv. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokat tartalmazza. Az 1. § (3) bekezdése azonban utal arra, hogy a törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Néhány fontosabb esetre kitérünk, amikor a Lakástv. alkalmazása során a Ptk. rendelkezéseit figyelembe kell venni.

A jogképesség és cselekvőképesség szabályait a Ptk. I-IV. fejezetei tartalmazzák. A lakások bérbeadásánál, lakáscserénél, a lakások elidegenítésénél stb. sokszor felmerül az a kérdés, hogy a szerződő fél cselekvőképese, vagy korlátozottan cselekvőképes. Ennek figyelmen kívül hagyása a szerződés relatív semmisségét vonhatja maga után [Ptk. 21. § (1) bek.].

A szerződés a felek akaratanak kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyik által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez [Ptk. 205. § (1)-(2) bek.].

A szóban forgó rendelkezéseket a lakások (helyiségek) bérbeadásánál és a Lakástv.-ben meghatározott elidegenítés esetében is alkalmazni kell. A szerződés létrejöttéhez tehát szerződési akarat szükséges, s ezt a bíróság sem pótolhatja a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdésének alkalmazásával.

Önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. Önkormányzati rendeletben kell szabályozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit is. A Ptk. 205. §-ának (2) bekezdése értelmében nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. Ebből következik, hogy ha önkormányzati lakás bérbeadásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza, az önkormányzati lakás bérbeadásánál a feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket önkormányzati rendelet tartalmaz. Ilyen lehet pl. a lakbér mértéke. Meg kell azonban jegyezni, hogy ha pl. a bérlő az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételeket nem hajlandó elfogadni, pl. nem hajlandó lakbért fizetni, akkor lakásbérleti szerződés nem jön létre.

Nem a Lakástv., hanem a Ptk. tartalmazza az előbérlet jogát. A Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyv nem tekinti előbérleti jognak azt az esetet, amikor a hasznélvező a lakást bérbeadja, pedig ellenérték fejében a hasznélvezeti jog gyakorlását csak akkor lehet átengedni, ha a tulajdonos - azonos feltételek mellett - a dolog használatára nem tart igényt [Ptk. 159. § (2) bek.]. Valójában itt is előbérleti jogról van szó, mert - ha a tulajdonos ellenérték fejében igényt tart a lakás használatára - a hasznélvező a lakást más személynek nem adhatja bérbe.

A Lakástv. részletesen szabályozza a bérbeadó jogait és kötelezettségeit, a lakás használatával kapcsolatos birtokvédelem szabályait azonban - ami a lakásügyi jogviták során igen gyakori - a Ptk. 188-192. §-ai tartalmazzák.

A lakásbérleti (helyiségbérleti) szerződés megkötésénél nemcsak a Lakástv. rendelkezéseit (2-4., hanem a Ptk. 205-208. §-ának szabályait is alkalmazni kell; illetőleg diszpozitív szabály esetén alkalmazni lehet. Kógens rendelkezés a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése, mely szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Diszpozitív szabály viszont a Ptk. 208. §-a, mely szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással lakásbérleti (helyiségbérleti) szerződést kötnek. Előszerződés megkötésére tehát a lakásbérlet (helyiségbérlet) esetében is sor kerülhet.

A szerződés érvénytelenségének okait és jogkövetkezményeit szintén a Polgári Törvénykönyv tartalmazza.

Ehelyütt csupán arra utalunk, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik [Ptk. 200. § (2) bek.].

Lakáscsere esetén az egyik fél gyakran hivatkozik tévedésre, megtevesztésre, esetleg fenyegetésre. Ennek szabályait a Ptk. 210. §-a tartalmazza.

Fontos szabály a Polgári Törvénykönyvnek a szerződés alakjára vonatkozó rendelkezése.

Szerződést jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában akár szóban, akár írásban lehet kötni. A szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni.

Jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha a jogszabály másként nem rendelkezik - semmis [Ptk. 217. § (1) bek.].

A Lakástv. rendelkezései értelmében az önkormányzati és állami lakásra (helyiségre) a szerződést írásba kell foglalni. A szóban vagy ráutaló magatartással létrejött szerződés semmis. Úgy véljük, ettől eltérő rendelkezést önkormányzati rendelet (miniszteri rendelet) nem tartalmazhat.

Lakásbérleti (helyiségbérleti) szerződést képviselő útján is lehet kötni. Ennek szabályait a Ptk. 219-221. §-ai tartalmazzák.

A semmis és a megtámadható szerződés szabályait a Ptk. XXI. fejezete rögzíti, amelyet egyaránt kell alkalmazni a lakásbérleti (helyiségbérleti) szerződésekre és az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítésére (Lakástv. III. rész).

A bérlő kötelezettségeinek biztosítására óvadékot lehet nyújtani. Ezzel a lehetőséggel önkormányzatok is élnek, önkormányzati rendeletben meghatározott módon. A bérbeadó a lakásbérleti szerződésből eredő bérlői kötelezettségek nem teljesítése vagy nem szerződés-szerű teljesítése esetén követelését az óvadékoszezből közvetlenül kielégítheti. Az óvadékra egyébként a Ptk. 270-271. §-ában meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni, amelyből csupán azt emeljük ki, hogy óvadéku pénz, takarékbetétkönyv vagy értékpapír szolgálhat. Nyomatékosan fel kell hívunk a figyelmet arra, hogy az óvadékot csak a kielégítés céljára szabad felhasználni; az ezzel ellentétes megállapodás semmis [Ptk. 271. § (1) bek.].

Az óvadék visszajár, ha az alapul szolgáló szerződés megszűnt, illetőleg a szavatosság vagy jótállási idő eltelt anélkül, hogy az óvadékból való kielégítésre jogalap volna.

Bár a lakásbérleti (helyiségbérleti) szerződés felmondásának szabályait a Lakástv. részletesen tartalmazza, arra azonban utalunk kell, hogy a Ptk. 321. § (2) bekezdése értelmében, ha a felmondás nem azonnali hatályú, a törvényben vagy a szerződésben meghatározott felmondási idő elteltéig a szerződés fennmarad. Ebből következik, hogy a felmondás ideje alatt a bérleti jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek tekintetében változás nincs.

A lakbér vagy helyiségbér nem fizetése esetén a bérbeadó a szerződést - a Lakástv.-ben meghatározott módon - jogosult felmondani, ez azonban nem zárja ki azt az igényét, hogy a bérhátralékot - az elévülési időn belül - érvényesítse.

A követelések öt év alatt elévülnek, ha a jogszabály másként nem rendelkezik [Ptk. 324. § (1) bek.]. Ez a szabály a lakbér, illetőleg helyiségbér hátralékra is irányadó.

A Lakástv. 32. §-a tartási (életjáradéki) szerződés esetén - a Lakástv.-ben meghatározott feltételek megléte esetén - lehetővé teszi a lakásbérleti jog folytatását.

A tartási (életjáradéki) szerződés feltételeit azonban a Ptk. 586-591. §-ai tartalmazzák. Így pl. azt, hogy a tartási szerződést mikor lehet átváltoztatni életjáradéki szerződéssé.

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. Fejezet

A lakásbérlet létrejötte

2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt (a továbbiakban: lakásbérleti jog) a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(2) A szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

(3) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.

(4) A fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg.

(5) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

BDT2000. 246. Amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére bírósági ítélettel akként kerül sor, hogy a tulajdonostárs az ingatlanban benn marad, abban az esetben az árverési vevő és a volt tulajdonos között bérleti jogviszony jön létre. Ilyenkor az árverési vevőt nem használati díj, hanem bérleti díj címén illeti meg a volt tulajdonos terhére megállapított összeg.

BDT1999. 58. Az alperes, ha a bérleti szerződés megkötésére való jogosultságát az 1990. évi LXXIV. törvény alapján szerezte meg, mindaddig a helységnek csak jogszerű használója, amíg a helyiség kezelőjével írásban, érvényes bérleti szerződést nem köt. A helyiség jogszerű használója használati díjat köteles fizetni. Ilyen esetben - a bérleti jogviszony hiányában - a bérleti díj megállapítására és módosítására nincs lehetőség.

BH2010. 215. Nem szűnik meg a bérleti szerződés, ha a jogviszonyt a meghalt bérlő jogutódja folytatja. Ilyen esetben az eredeti szerződéses jogviszony - a bérlő személyében bekövetkezett változással - marad fenn és nem kell a szerződést ismét írásba foglalni (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 23. § és 32. §).

BH2008. 64. A társasházi lakásban lakó quasi bérlő nem kötelezhető a tulajdonost terhelő társasházi közös költségek megfizetésére, ha ezt megállapodás alapján nem vállalta át. E költségek fizetésének elmulasztására felmondás nem alapítható, és nem kérhető a bérlő lakás kiürítésére való kötelezése (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6. §).

BH2004. 56. Az ingatlant lakottan vásárló árverési vevő a bentlakóval szemben a bérleti díj nem fizetése miatti felmondáson alapuló lakáskiürítési igényt csak akkor érvényesíthet, ha a felek között volt megállapodás a bérleti díj tekintetében, vagy volt megállapított bérleti díj [1959. évi IV. törvény 120. §, 1994. évi LIII. törvény 137. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6. §, 24. § (1) bekezdés a), c), e) pont].

BH2004. 9. Az alakiság megsértéséből eredő érvénytelenség megállapítása és jogkövetkezményeinek alkalmazása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a szerződés írásba foglalása miatt, illetve kinek az érdekkörében bekövetkezett ok miatt maradt el [1993. évi LXXVIII. törvény 2. § (1) és (5) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 193. § (1) bekezdés, 217. § (1) bekezdés].

BH2001. 221. A lakásba befogadott élettárs szívességi lakáshasználónak minősül, ezért lakáshasználata bármikor, indoklás és alakszerűség nélkül megvonható [1959. évi IV. törvény 193. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 2. § (1) és (5) bekezdés].

BH2000. 308. Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MT r. 4. § (1) bek.].

BH1998. 480. Érvénytelen az önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés, ha nem a rendelkezésre jogosult képviselő-testület döntött a hasznosításról, illetve ha azt a felek az alakiság megsértésével kötötték [Ptk. 200. § (2) bek., 217. § (1) bek., 237. § (1) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 2. § (5) bek., 31. § (1) bek.].

EBH2005. 1313. A jogszerű felmondás a bérleti jogviszonyt megszünteti és ezért a bérlő köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni. Az erre vonatkozó bérbeadói igényérvényesítés nincs határidőhöz kötve, ezért a hátralék megfizetése utáni perindítás rendeltetésellenes joggyakorlásra hivatkozással a kiürítési kereset elutasítását nem eredményezi (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 17. §, 23. §, 25. §).

A lakásbérleti szerződés létrejötte és időtartama

A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A szerződés pedig a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A lakásbérleti jogviszony létrejöttéhez tehát a felek szerződési akaratára van szükség, amelyet a bíróság ítéletével [a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdésének alkalmazásával], vagy a hatóság határozatával nem pótolhat.

A lakásbérleti szerződés létrejöttéhez a feleknek lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő lakásoknál a feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket önkormányzati rendelet, vagy miniszteri rendelet rendez.

Egyéb lakásoknál lényegesnek minősül az a kérdés, hogy a bérlő milyen mértékű lakbért köteles fizetni.

Lakásbérlet esetén is irányadó az a szabály, hogy a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akaratú eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. Ilyen eltérésnek tekinthető a felmondásra vonatkozó rendelkezések. A Lakástv. felmondásra vonatkozó szabályaitól nem lehet eltérni. A Lakástv. - eltekintve a 26. § (1) bekezdésétől - nem tesz különbséget a határozott és határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés között, és a felmondás - kivéve a 24. § (1) bekezdésének e) pontját - csakis szerződésszegő magatartás miatt engedi meg. Lakás - és helyiségbérlet esetén csak olyan okok miatt van rendes felmondásnak helye, amelyek más szerződések esetében rendkívüli, illetve azonnali felmondásra adnak alapot. (Ptk., Fórum, BH1995/8. szám, 631. old.)

Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodtak abban, hogy későbbi időpontban egymással lakásbérleti (bérlőtársi) szerződést kötnek (előszerződés), a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a lakásbérleti (bérlőtársi) szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja.

Előszerződést tehát lakásbérlet esetén is lehet kötni. Ha azonban bármelyik fél bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, pl. azért, mert a családi ház felépítését nem tudta befejezni, miáltal öröklését nem tudja bérbeadni, a bérbeadó a lakásbérleti szerződés megkötését megtagadhatja.

A lakásbérlet létrejötte szempontjából különbséget kell tenni aszerint, hogy a lakás

- a) a Magyar Állam,
- b) az önkormányzat kizárólagos tulajdonában, illetőleg
- c) egyéb tulajdonban áll (magánszemélyek, gazdasági társaságok, szövetkezetek, alapítványok, egyházak stb. tulajdona).

A közös tulajdon olyan esetére, amikor a lakásnak résztulajdonosa a Magyar Állam, illetőleg az önkormányzat, az egyéb tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni (Lakástv. 88. §).

A tulajdoni formák megkülönböztetése azért szükséges, mert a Lakástv. az állami és önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra eltérő - rendszerint kötelező - rendelkezéseket tartalmaz. A kötelező rendelkezések (önkormányzati rendelet, miniszteri rendelet) figyelmen kívül hagyása a szerződés semmisségét vonhatja maga után.

Lakásbérleti szerződést lehet kötni

- a) határozatlan időre,
- b) határozott időre, illetőleg
- c) feltétel bekövetkezéséig.

Határozott idő esetén meg kell jelölni azt a napot, amikor a lakásbérleti szerződés megszűnik.

Ha a felek a lakásbérleti szerződés hatályának megszűntét tették bizonyítalan jövőbeli eseménytől függővé (bontó feltétel), a feltétel bekövetkezével a lakásbérleti szerződés hatálya megszűnik.

A Lakástv. - eltekintve a 26. § (1) bekezdésétől - nem tesz különbséget a határozott és határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés között (Ptk., Fórum, BH1995/8. szám, 631. old., Lakástv. 26. §-ához fűzött magyarázat).

A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A bérbeadó nem szükségképpen azonos a tulajdonossal. A hasznélvező a hasznélvezeti jogot nem ruházhatja át, de annak gyakorlását átengedheti, vagyis azt a lakást, amelyre a hasznélvezeti joga fennáll, bérbe adhatja. Megjegyzendő azonban, hogy ellenérték fejében a hasznélvezeti jog gyakorlását csak akkor lehet átengedni, ha a tulajdonos - azonos feltételek mellett - a lakás használatára nem tart igényt.

Mind a bérbeadó, mind a bérlő lehet természetes vagy jogi személy. Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő lakás esetén jogszabály rendelkezhet akként, hogy a lakás bérlője csak a jogszabályban meghatározott természetes személy lehet.

A bérbeadó és a bérlő főkötelezettsége

A felek jogait és kötelezettségeit a Lakástv. II. fejezete tartalmazza. A Lakástv. I. fejezet 2. §-ának (2) bekezdése azonban rögzíti a bérbeadó és a bérlő főkötelezettségét. A lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

A bérbeadónak tehát kötelessége, hogy a lakás használatát a bérlőnek átengedje, vagyis a beköltözésnek ne legyen fizikai vagy jogi akadálya. Fizikai akadályról akkor beszélhetünk, ha a lakás használata - a lakás

műszaki állapota miatt - használatra alkalmatlan. Jogi akadály lehet - többek között - ha a haszonélvező a beköltözéshez nem járul hozzá.

A használatba vételnek akadálya lehet az is, ha a lakást jogcím nélküli használó tartja birtokban.

A bérlő főkötelezettsége a lakbérfizetés, amelyet

a) a lakás használatáért, és

b) a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért kell fizetni.

A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

a) a vízellátás és csatorna használat (szennyvíz elszállítás) biztosítása;

b) a felvonó használatának biztosítása;

c) a kapunyitás;

d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;

e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;

f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása (Lakásv. 2. számú melléklet 17. pont).

Ez a felsorolás példálódzó jellegű, hiszen a lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó egyéb olyan szolgáltatást is nyújthat, amelynek ellenértékét a bérlő köteles megfizetni.

Fontos tudnivaló, hogy a bérbeadó a lakásbérleti szerződést - bér nem fizetés okából - akkor is felmondhatja, ha a bérlő a különszolgáltatás díját felszólítás ellenére sem fizeti meg.

Nem tekinthető különszolgáltatásnak az, ha a bérlő a lakáshoz tartozó helyiségeket vagy a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket használja. A Lakásv. 2. §-ának (3) bekezdése értelmében ugyanis a lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.

A felek a lakbér mértékében általában szabadon állapodhatnak meg (szabad bér). Önkormányzati lakások lakbérének mértékét és az önkormányzati lakbértámogatást önkormányzati rendelet állapítja meg [Lakásv. 34. § (1) bek.].

A Lakásv. 87. §-ában meghatározott lakások lakbérét rendszerint miniszteri rendelet állapítja meg. Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, attól a felek csak annyiban térhetnek el, amennyiben arra a jogszabály lehetőséget ad.

A lakbért pénzben kell fizetni. Ennél fogva általában nem minősülhet lakbérfizetésnek, ha a lakás használója a használat ellenében például gondozást nyújt a jogosultnak. Ha azonban a bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket (adófizetés, karbantartás) a bérbeadó helyett teljesíti, nincs kizárva, hogy a felek között ráutaló magatartással [Ptk. 216. § (1) bek.] lakásbérleti jogviszony jön létre. Ilyen esetben azt kell vizsgálni, hogy a bérlő által nyújtott szolgáltatás értéke eléri-e azt a mértéket, amelyet a bérbeadó lakbérként igényelhetne.

A lakásbérleti jog terjedelme

A Lakásv. 2. számú mellékletének 1. pontja értelmében lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely

a) helyiségei;

b) közművesítetttsége;

c) melegvízellátása; és

d) fűtési módja alapján valamely komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható. Megjegyezzük, hogy az ingatlanforgalom szempontjából a lakás alapterületének is jelentősége van.

A lakásbérleti jog nemcsak a lakásra, hanem a lakáshoz tartozó helyiségekre is kiterjed. Ez a jogosultság a bérlőt akkor is megilleti, ha a szerződés ezt külön nem tünteti fel. A használat joga ilyen esetben nem a szerződésen, hanem jogszabályon [Lakásv. 2. § (3) bek.] alapul. Természetesen nincs akadálya annak, hogy a felek megállapodjanak abban, hogy a bérlő a lakáshoz tartozó helyiségek használatára nem tart igényt.

A Lakásv. 2. számú mellékletének 11. pontja értelmében a lakáshoz tartozó helyiségek általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga. A bérlőnek ez a jogosultsága szintén nem a lakásbérleti szerződésen, hanem a jogszabályon alapul [Lakásv. 12. § (3) bek.].

A Lakásv. 2. számú mellékletének 10. pontja értelmében két- vagy többlakásos házingatlanban

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlásrészség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetészerű használatához szükséges mértékben;

b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetészerű

használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

Természetesen a közös használatra szolgáló helyiségek és területeknél is lehetőség van arra, hogy a felek eltérően állapodjanak meg. Például megegyezhetnek abban, hogy a bérlő a közös fürdőszobát vagy a kertet nem használja.

Megállapodás a lakbér összegében

A lakbér mértéke alapulhat

a) a felek megállapodásán (szabad bér) és

b) a jogszabály kötelező rendelkezésén (kötött bér).

Szabad bér esetén a fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a felek a lakbér mértékében nem tudnak megegyezni, a lakásbérleti szerződés nem jön létre.

A szabad bér mértékét - a lakásbérlet keletkezésekor - a bíróság sem állapíthatja meg. A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nyilvánvaló, hogy a bérlő által fizetendő lakbér mértéke olyan lényeges kérdés, amelyben a feleknek meg kell állapodniuk. Ellenkező esetben lakásbérleti szerződés létrejöttéről nem lehet szó.

Más a helyzet, ha a lakbér mértékét jogszabály (pl. önkormányzati rendelet, állami lakás esetén miniszteri rendelet stb.) határozza meg. Ilyen esetben a lakásbérleti szerződés akkor is létrejön, ha a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg. Ennek magyarázata az, hogy a Ptk. 205. § (2) bekezdés (második mondata) értelmében nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

A szóban forgó rendelkezéseket akként kell értelmezni, hogy a felek között a lakbér mértéke vitás, mert ha a bérlő a lakás használatáért egyáltalán nem hajlandó lakbért fizetni, akkor lakásbérleti jogviszony a szóban forgó esetben sem jön létre.

Ehelyütt is utalnunk kell arra, ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg (mert pl. vitás előttük, hogy a lakás összkomfortos vagy komfortos), a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő 8 napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

A szerződés megkötésekor feltűnően magas lakbér kikötése

Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja [Ptk. 201. § (2) bek.].

Ha a lakásbérleti szerződés megkötésének időpontjában a bérbeadó szolgáltatása és a lakbér mértéke között - anélkül, hogy a bérlőt az ajándékozás szándéka vezetné - feltűnően nagy az értékkülönbség, a bérlő a szerződést megtámadhatja.

A megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni [Ptk. 236. § (1) bek.].

Általános szabály, hogy a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatályal érvénytelenné válik.

Az érvénytelen szerződést azonban érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka, így pl. a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága kiküszöbölhető.

A Legfelsőbb Bíróság a szóban forgó rendelkezésekkel kapcsolatban a következő - PK 267. számú - polgári kollégiumi állásfoglalást hozta.

I. A szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadás esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

II. A feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetében a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy.

Az állásfoglalás indokolásából az alábbiakat látjuk szükségesnek kiemelni.

A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték-) viszonyokra, a kereslet és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltiségére a szerződés létrejöttében. Figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét,

újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (részletfizetési kedvezmény kikötése, az értéktől eltérő ellenszolgáltatásnak sajátos okból történő felajánlása, versenytárgyalás stb.).

Az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével lehet tehát csak olyan megállapítást tenni, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nemcsak értékkülönbség van, hanem ez az értékkülönbség valóban feltűnően nagy. Ezért lényeges, hogy a bíróság tájékozódjék az előbbieken említett piaci viszonyokról.

A forgalom biztonsága azt követeli meg, hogy a szerződő felek körültekintően járjanak el a szerződések megkötésénél, megfontoltan tegyék meg szerződési nyilatkozataikat, hogy kölcsönösen bízhatnak a szerződések fennmaradásában. A forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot bárki is az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy pedig kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használja fel. Az együttműködés és a rendeltetésszerű joggyakorlás elveit a bíróság a megtámadás elbírálásánál is alkalmazza...

Ha a bíróság a megtámadás eredményessége folytán a feltűnően nagy értékkülönbség miatt érvénytelen szerződést érvényessé nyilvánítja, dönteni kell abban a kérdésben, hogy miként történjen az aránytalan előny kiküszöbölése.

E rendelkezésnél a bíróságnak figyelemmel kell lennie arra, hogy - a Ptk. 237. §-a (2) bekezdésének helyes értelmezéséből következően - a törvény a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölését rendeli és ez nem jelenti a szolgáltatás értékének a forgalmi értékre való leszállítását (vagy felemelését).

A feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése tehát nem jelenti azt, hogy az ellenszolgáltatás - ha azt a felek szabadon állapíthatják meg - a szolgáltatás forgalmi értékével legyen azonos. Bíróságnak ilyen esetben a szolgáltatás értékét olyan összegben kell megállapítania, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett a feltűnő értékkülönbség többé már nem áll fenn. Olyan ellenérték megállapítására kell tehát törekedni, amely a felek üzleti érdekeihez legközelebb áll. Az értékkülönbségnek tehát csak az elvét feltűnően aránytalanává tevő részét kell kiküszöbölni.

A lakásbérleti szerződés alakja. Az írásba foglalás kötelezettsége

A lakásbérleti szerződés létrejöhet

a) szóban,

b) írásban és

c) szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni [Ptk. 216. § (1) bek.].

Az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni [Lakástv. 2. § (5) bek.]. Ettől önkormányzati rendelet, illetőleg állami lakás esetében miniszteri rendelet nem térhet el.

Ha jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni [Ptk. 218. § (1) bek.].

Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, ez önmagában a szerződés érvényességét nem érinti. Ebben az esetben a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő 8 napon belül a bérlővel írásban közölni.

A Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése értelmében jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis. Ebből következik, hogy önkormányzati, illetőleg állami lakásra szóban vagy ráutaló magatartással kötött szerződés semmis.

Itt jegyezzük meg, hogy a Lakástv. hatálybalépése előtt állami lakásra a lakásbérleti szerződés írásba foglalása szintén kötelező volt.

Nem önkormányzati és nem állami lakás esetén a felek megállapodhatnak a szerződés írásba foglalásának kötelezettségében. A felek által kikötött alak csak akkor feltétele a szerződés érvényességének, ha kifejezetten ebben állapodtak meg. Megjegyzendő azonban, hogy a teljesítésnek vagy egy részének elfogadásával a szerződés akkor is érvényessé válik, ha az írásbeliséget mellőzték.

3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

(2) Az önkormányzati rendelet - az állam tulajdonában lévő lakás (a továbbiakban: állami lakás) esetén a 87. §-ban említett miniszter rendelete - a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak

időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

(3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

(4) Az e törvényben előírt bérbeadói hozzájárulás - ha a felek megállapodásából más nem következik - a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérlőkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását írja elő.

(5) Az állami lakásra - a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a bérlő kiválasztására jogosult által megjelölt személlyel és időtartamra lehet szerződést kötni.

(6) A (3) bekezdésben említett műteremlakás esetén a kultúráért felelős miniszter a bérlőkijelölési jog gyakorlását a Magyar Alkotóművészeti Közalapítványra átruházhatja.

BDT2007. 1681. *Ha az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások bérleti jogviszonyának felmondására vonatkozóan az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. §-ában szabályozott feltételeknél szigorúbb követelményeket támaszt, a bíróság a per során kizárólagosan azt vizsgálhatja, hogy a felmondás megfelel-e az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pontja és a 25. § (1), valamint (5) bekezdésében írt feltételeknek és határidőknek. Az 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott feltételeket tartalmazó önkormányzati rendeletet e körben a bíróság nem tekintheti irányadónak.*

BH2009. 108. *A bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása külön kikötés nélkül nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé, ezért a bérlő erre való hivatkozással nem mentesül a díjfizetési kötelezettsége alól (1959. évi IV. törvény 200. §, 218. § és 434. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § és 8. §).*

BH1998. 240. II. *A kártalanítás mértékének megállapítása során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó speciális jogszabály rendelkezéseiből és nem a Ptk. általános szabályaiból kell kiindulni [1993. évi LXXVIII. tv. 1. § (1) bek., 3. § (1) bek., 2. számú melléklet 12. és 16/c) pontja, Ptk. 108. § (1) bek.].*

EBH2008. 1869. *A bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása külön kikötés nélkül nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé, ezért a bérlő erre való hivatkozással nem mentesül a díjfizetési kötelezettsége alól (1959. évi IV. törvény 424. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §, 8. §).*

Önkormányzati lakás bérbeadása

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - a Lakástv. keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzetete alapján történő bérbeadásának feltételeit.

Az önkormányzati lakást tehát bérbe lehet adni

a) szociális és

b) nem szociális helyzet alapján. Mindkét esetben azonban alkalmazni kell az önkormányzat rendeletét. Az eltérő megállapodás semmis, helyette a rendelet kötelező előírásait kell figyelembe venni.

Az önkormányzat rendeletét a bírói ítékezés során is alkalmazni kell. Ha annak alkotmányossága vitás, megsemmisítését az Alkotmánybíróság előtt lehet kezdeményezni.

E helyütt is utalnunk kell arra, hogy az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérletére az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Ilyen esetben a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra, illetőleg a Lakástv. szabályait kell figyelembe venni.

A Lakástv. 1. számú mellékletével hatályon kívül helyezett 2/1971. (II. 8.) Korm. rendelet alapján - a jogszabályban meghatározott esetekben - a tanácsi bérlakás kiutalásakor egyszeri lakás-használatbavételi díjat kellett fizetni. Az Alkotmánybíróság az 5/1995. (II. 22.) AB határozatában kifejtette, hogy a megyei önkormányzat a lakásbérleti jogviszony létrehozása feltételeként nem írhatta elő a lakás-használatbavételi díj megfizetésének kötelezettségét.

A határozat indokolása - többek között - a következőket tartalmazza.

2. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az indítvány a következők miatt megalapozott.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint A helyi képviselő-testület a feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal. Az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése pedig megállapítja, hogy a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot.

A Közgyűlés rendeletének 7. § (1) bekezdése szerint a bérlő a bérleti szerződés aláírásakor 2 havi lakbérrel megegyező használatbavételi díjat köteles megfizetni.

A Közgyűlés rendeletének 11. § (2) bekezdése azt írja elő, hogy a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő cserelakásra nem tarthat igényt, azonban a lakás-használatbavételi díj általa kifizetett összegével megegyező térítés illeti meg.

A Közgyűlés rendeletének 15. § (4) bekezdésének ugyancsak sérelmezett c) pontja pedig úgy rendelkezik, hogy a pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell a használatbavételi és bérleti díj legkisebb mértékét és megfizetésnek módját.

A Lakástv. 2. § (1) bekezdésének megfelelően a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. E törvény a lakás-használatbavételi díjról nem rendelkezik, 1. sz. melléklete II. fejezetének g) pontja pedig a lakásépítési hozzájárulásról és a lakás-használatbavételi díjról, továbbá a kedvezményekről szóló 2/1971. (II. 8.) Korm. rendeletet 1994. december 31. napjával hatályon kívül helyezte.

A Lakástv. a helyi önkormányzatokat több tárgykörben is rendeletalkotásra hatalmazta fel, a lakás-használatbavételi díj előírására vonatkozóan azonban a törvény nem ad ilyen tartalmú felhatalmazást.

A Lakástv. 1. § (3) bekezdése szerint az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

A Ptk. 434. § (2) bekezdése azt írja elő, hogy a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

A Ptk. 685. § a) pontja viszont azt állapítja meg, hogy a törvény alkalmazásában jogszabály: a törvény, továbbá a kormányrendelet, a 19. § (1) bekezdésének c) pontja, a 29. § (3) bekezdése, a 200. § (2) bekezdése, a 231. § (3) bekezdése, a 301. § (4) bekezdése, a 434. § (3)-(4) bekezdése, az 523. § (2) bekezdése, az 528. § (3) bekezdése és az 530. § tekintetében viszont valamennyi jogszabály.

Az e határozat indokolásában említett jogszabályi összevetéséből kitűnik, hogy a Pest megyei önkormányzat a lakásbérleti jogviszony létrehozása feltételeként nem írhatta elő a lakás-használatbavételi díj megfizetésének kötelezettségét. Az önkormányzati rendelet ugyanis a Ptk. 434. §-a és 685. § a) pontja idézett előírásai figyelembevételével a lakásbérleti jogviszony létrehozása feltételeit kizárólag a Lakástv. keretei között szabályozhatja.

Mindezekre tekintettel az Alkotmánybíróság a Közgyűlés rendeletének a lakás-használatbavételi díjra vonatkozó előírásait törvényellenesnek minősítette és a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően megsemmisítette.

A lakás bérbeadása nem lakás céljára

A korábban hatályban volt jogszabály szerint (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 2. §) lakást csak lakás céljára lehetett hasznosítani. Jogszabály ettől eltérően is rendelkezhetett. Ezt a tiltó rendelkezést a Lakástv. hatályon kívül helyezte. Ma már nincs akadálya annak, hogy a bérbeadó a lakást nem lakás céljára (pl. iroda, rendelő) bérbeadja. Ez a megengedő rendelkezés önkormányzati lakásra csak korlátozottan alkalmazható. Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe. A bérbeadás lehetőségét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Ha a bérlő olyan tevékenységet kíván folytatni a lakásban, amelyhez szakhatósági engedély szükséges, az engedély megadása előtt a lakást nem lakás céljára nem használhatja.

A lakásnak a rendeltetésétől eltérő használata vagy hasznosítása - többlakásos épületben - sértheti a többi bérlő vagy a többi tulajdonostárs érdekeit. Az ebből eredő jogvitákat a polgári jog általános szabályai szerint kell elbírálni.

Ha a bérlő a bérbeadó engedélye (megállapodása) nélkül a lakást vagy annak egy részét nem lakás céljára használja, ez olyan rendeltetésellenes használatnak is minősülhet, amely a lakásbérleti szerződés felmondását [Lakástv. 24. § (1) bekezdés d) pontja] is megalapozhatja.

Ha a bérlő a lakást nem lakás céljára használhatja - nézetünk szerint - ezzel a lakás jellege - már mint az, hogy a helyiségcsoportot a Lakástv. 2. számú melléklete értelmében lakásnak kell tekinteni - nem változik meg. Nincs jelentősége annak sem, hogy a használat ellenértékét lakbérnek vagy helyiségbérnek nevezzük. Kötött bér esetén jogszabály határozza meg a bér mértékét. Ha pedig a felek szabadon állapodhatnak meg a bérlő által a fizetendő összegben, akkor - a Lakástv. szempontjából - nincs jelentősége annak, hogy azt lakbérnek vagy helyiségbérnek jelölik meg.

A bérlőkijelölési és a bérlőkiválasztási jog gyakorlása

Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a Lakástv. hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni [Lakástv. 3. § (3) bek. első fordulat].

A szóban forgó rendelkezésből kitűnik, hogy a bérlőkijelölési, illetőleg a bérlőkiválasztási jog már a Lakástv. hatálybalépése (1994. január 1-je) előtt keletkezett. A Lakástv. a szóban lévő megszerzett jogokat nem csorbította, ezért a jogok gyakorlását a Lakástv. hatálybalépése után is lehetővé teszi.

A Lakástv. hatálybalépése előtt a bérlőkijelölési és a bérlőkiválasztási jogot csak állami lakásra lehetett gyakorolni.

A bérlőkiválasztási jogot az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 7. §-a tartalmazta. Ebből csupán azt emeljük ki, hogy a városi (fővárosi, megyei városi), illetőleg a községi tanács végrehajtó bizottsága közületi szervvel megállapodhatott abban, hogy azokra a tanács bérlakásokra, amelyeknek létesítési költségét vagy ennek meghatározott hányadát a közületi szerv a tanács fejlesztési alapjába (költségvetésébe) átutalta, a közületi szerv javára - az átutalt összeg nagyságától függően - egyszeri vagy többszöri, esetleg a kiválasztott bérlő által kiűritett tanács bérlakásra is kiterjedő bérlőkiválasztási jogot biztosított.

A közületi szerve csak olyan személyt választhatott ki tanács bérlakás bérlőjéül, aki a szervvel munka-, szolgálati vagy szövetkezeti, illetőleg munkaközösségi (alkotóközösségi) tagsági viszonyban állt, vagy akinek a szerv rendelkezése alatt álló vállalati bér- vagy szolgálati lakásba, illetőleg a szerv érdekében más célra felhasználásra kerülő lakásból való kiköltöztetése azt szükségessé tette.

Egyszeres bérlőkiválasztási jog esetén, ha a jogosult a bérlőkiválasztási jogával már élt, többé azt már nem gyakorolhatja.

Többszörös bérlőkiválasztási joggal rendelkező közületi szerv kiköthette, hogy kizárólag a munkaviszony fennállása tartamára kívánja a lakást a dolgozója részére biztosítani.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 3. §-ának (2) bekezdése értelmében nemcsak a tanács bérlakás, hanem az átmeneti lakás, a vállalati bérlakás és a szolgálati lakás is állami lakásnak minősül Lakástv.

A bérlőkijelölési jogot az átmeneti lakásra az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 26. §-a, a vállalati bérlakásra a 30-31. §-a, a szolgálati lakásra a 37-38. §-a, végül a műteremlakásra a 40. §-a tartalmazta.

Összegezve elmondhatjuk, hogy a bérlőkiválasztási, illetőleg bérlőkijelölési jog gyakorlására - a Lakástv. 3. §-ának (3) bekezdése alapján - akkor kerülhet sor, ha a bérlőkiválasztási jogot a tanács (önkormányzati) bérlakásra, a bérlőkijelölési jogot pedig az átmeneti, vállalati - és szolgálati lakásra már a Lakástv. hatálybalépése előtt az arra jogosult megszerezte.

A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlőkiválasztásra jogosult döntése alapján a szerződést

a) határozott időre,

b) határozatlan időre, illetőleg

c) feltétel bekövetkezéséig lehetett kötni.

Ha törvény vagy megállapodás a bérlőkijelölésre jogosultat felhatalmazta, a szerződés tartalmára vonatkozóan egyéb feltételeket is kiköthetett.

A bérlő a Lakástv.-ben meghatározott jogait számos esetben csak a bérbeadó hozzájárulásával gyakorolhatja. Ilyen eset - többek között - más személy befogadása [Lakástv. 21. § (1) bek.], tartási szerződés kötése a lakásbérlési jog folytatása ellenében [Lakástv. 22. § (1) bek.], a lakás elcserelése [Lakástv. 29. § (1) bek.], vagy a lakás egy részének albérletbe adása [Lakástv. 33. § (1) bek.]. Ha a bérlő a Lakástv.-ben meghatározott jogait csak a bérbeadó hozzájárulásával gyakorolhatja, a hozzájárulás csak a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ez a rendelkezés diszpozitív szabály, mert ettől a felek eltérhetnek. Hasonló a helyzet a bérlőkiválasztási jog esetén is, ha a Lakástv. a jogosult hozzájárulását írja elő.

Önkormányzati műteremlakás bérlőjének kijelölése

Az önkormányzati tulajdonban lévő, a művelődési és közoktatásügyi miniszter bérlőkijelölési jogával érintett műteremlakás bérlőkijelölésének szabályait a 15/1995. (XII. 29.) MKM rendelet szabályozza.

A rendelet alkalmazásában

a) műterem: a lakáshoz kapcsolódó olyan helyiség, amelynek általában

- alapterülete 20 m²-t meghaladja,

- belmagassága legalább 3 méter,

- ablaka észak-keleti, északi vagy észak-nyugati tájolású, és ablakfelülete legalább 5 m²;

b) műteremlakás: az a lakás, amelyben műterem található, továbbá az, amely műteremmel nem rendelkezik, de bérlője részére műteremlakásként került bérbeadásra;

c) szükség - műteremlakás - az a lakás, amelyben műterem található, és egyebekben a komfort nélküli lakás feltételeinek megfelel.

Műteremlakás bérlőjéül olyan alkotó művész jelölhető ki, aki tevékenységét élethivatásszerűen gyakorolja. A bérlő kijelölésére a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jelöli ki nyilvános pályázat és az alkotóművészeti társadalmi szervezetek képviselőiből álló a Magyar Alkotóművészek Közalapítvány által létrehozott bizottság javaslata alapján.

Ha az alkotóművész kéri, bérlőtársként a házastársa, a gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülője), valamint élettársa jelölhető ki bérlőtársként.

Az alkotóművész a műteremlakásba a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, a gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét), a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, a szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülőjét), valamint élettársát és élettársa kiskorú gyermekét. Ezek a személyek azonban az alkotóművész lakásbérleti szerződésének megszűnése után a műteremlakás bérleti jogának folytatására nem jogosultak, mint jogcím nélküli használók, elhelyezésükről maguk kötelesek gondoskodni.

A műteremlakás jogcím nélküli használói a lakbér kétszeresétől ötszöröséig kitevő lakáshasználati díjat kötelesek megfizetni attól függően, hogy korábban milyen jogcímen költöztek be a lakásba.

A bérlő a műteremlakás bérleti jogát alkotóművész javára cserélheti el a bérbeadó, továbbá a - Műteremlakás Bizottság javaslata alapján - a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány előzetes írásbeli hozzájárulásával.

A műteremlakás vagy annak egy része albérletbe nem adható és elidegeníteni is csak kivételes és indokolt esetben lehet - így különösen akkor, ha a műtermet a művész saját költségén alakította ki - a Műteremlakás Bizottság javaslata alapján, a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány előzetes írásbeli hozzájárulásával.

Az állam tulajdonában lévő lakás bérbeadása

Ha a lakás a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában áll, a lakásbérleti szerződést a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet megkötöni. A szerződést írásba kell foglalni, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött megállapodás semmis.

Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérbeadására az állami lakásra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. A közös tulajdonból eredő jogviták elbírálásánál a Polgári Törvénykönyv, valamint a Lakástv. rendelkezéseit kell figyelembe venni. Pl. a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben előbérleti jog illeti meg, a fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni stb.

Ha az állami lakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a Lakástv. hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlőkiválasztásra jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

Az állami lakás bérbeadásánál a Lakástv. 87. §-ában előírt rendelkezéseket is figyelembe kell venni. E szerint a fegyveres erők, a rendőrség, az állami tűzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám- és pénzügyőrség, a büntetés-végrehajtás szervei, és a központi költségvetési szerv rendelkezése alatt álló - e szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más címen foglalkoztatási jogviszonyban lévők elhelyezéséhez szükséges - lakásokra (ideértve az e szerveket megillető bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog gyakorlását is) a tevékenység szerint illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben határozhatja meg - többek között - a bérlők körét, a bérbeadás feltételeit, a bérlőtársi jogviszony létesítésének lehetőségeit, a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit stb.

Az állami lakások bérbeadására a Lakástv. 87. § magyarázata során még visszatérünk.

4. § (1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

(2) Önálló bérlés esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.

(3) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

(4) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

BH1999. 502. A felmondási okok vizsgálata szempontjából a bérlőtársakat egyaránt terheli az egész bérlemény tekintetében a rendeltetésszerű használat és az együttélés követelményei betartásának kötelezettsége [1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (5) bekezdés, 24. §.].

A bérlőtársi jogviszony

A Lakástv. 4. §-ának (1) bekezdése értelmében a lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

A bérlőtársi jogviszony létrejöhetett a Lakástv. hatálybalépése előtt a korábban hatályban volt jogszabályok alapján. A Lakástv. 76. §-ának (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy a Lakástv. hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt nem érinti. Ezért szükségesnek látjuk, hogy a Lakástv. hatálybalépése előtt létrejött bérlőtársi jogviszony - néhány fontosabb - kérdéseit is elemezzük.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet, illetőleg az 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet különbséget tett aszerint, hogy a bérlőtársi jogviszony

a) házastársak, vagy

b) egyéb személyek között jött létre.

A bérlőtársi jogviszony keletkezése 1994. január 1-je előtt

A házastársak bérlőtársi jogviszonya 1994. január 1-je előtt a jogszabály erejénél fogva keletkezett. A házassági bontóperben - a lakáshasználat rendezésénél - ennek döntő jelentősége van. Nincs szükség annak bizonyítására (lakásbérleti szerződéssel vagy egyéb módon), hogy a házastársak között a bérlőtársi jogviszony létrejött.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 47. §-ának (2) bekezdése értelmében a bérlőnek a lakásban lakó házastársa - a szolgálati lakásban lakó házastárs kivételével - akkor is bérlőtárs, ha a lakásbérleti szerződés megkötésében nem vett részt.

Az 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 29. §-ának (4) bekezdése értelmében a lakásba később beköltöző házastárs a házasságkötés és a lakásba beköltözés tényével - a lakásügyi hatóság intézkedése nélkül is - bérlőtársrá válik. Ilyen esetben a lakást kiutaló határozatot - a később beköltöző házastárs kérelmére - ennek megfelelően ki kell egészíteni.

A korábban hatályban volt rendelkezések szerint tehát nem volt jelentősége annak, hogy a házastársak együtt költöztek be a lakásba vagy - valami oknál fogva - az egyik házastárs később vette használatba a házastársak lakását.

A szolgálati lakás bérlőjéül kijelölt személlyel a közös lakásba beköltöző házastársat nem bérlőtársnak, hanem a bérlő közeli hozzátartozójának kellett tekinteni (1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 46. §).

A nem házastársak (élettársak, testvérek vagy más személyek között) a Lakástv. hatálybalépése előtt a bérlőtársi jogviszony csak az erre irányuló szerződés alapján jöhetett létre. A szerződést állami és nem állami lakás esetén egyaránt írásba kellett foglalni. Ennek elmulasztása a szerződés semmisségét vonta maga után, mert az alakszerűséget a jogszabály írta elő [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 47. § (1) bek., Ptk. 217. § (1) bek.].

Előfordulhatott, hogy a Lakástv. hatálybalépése előtt nemcsak keletkezett, hanem meg is szűnt a bérlőtársi jogviszony. Ennek vizsgálatánál szintén a korábban hatályban volt rendelkezéseket (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet és 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet) kell alkalmazni.

Megszűnt a bérlőtársi jogviszony, ha a bérlőtárs meghalt és csak egy bérlő maradt vissza. Megjegyezzük, hogy a bérlőtársi jogviszonyt - a jogszabály erejénél fogva - folytatni nem lehetett.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 94. § (1) bekezdése értelmében, ha a bérlő a lakásból állandó jelleggel kijelentkezett és azt kiürítette, a lakásbérleti jogviszony - a szünetelés esetének kivételével - megszűnik.

A szóban forgó rendelkezés - véleményünk szerint - nemcsak a lakásbérleti, hanem a társbérleti és a bérlőtársi jogviszonyra is alkalmazni kell.

Például, ha az apa és a fia bérlőtársként használta a lakást és a fiú házasságot kötött, a beköltöző házastárs bérlőtársrá nem vált. Ha azonban a fiatalok - a súrlódások elkerülése végett - vásároltak egy öröklakást és oda az apa beköltözött, összes ingóságait magával vitte, a korábbi lakásából kijelentkezett - nézetünk szerint - , a bérlőtársi jogviszonya megszűnt. Ennek az sem volt akadály, ha a bérlőtársi szerződés - apa és fia között - írásba volt foglalva. A Ptk. 208. § (3) bekezdésének második fordulata szerint ugyanis a szerződésnek a megszabott alak mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

Ha azonban az apa - szintén a súrlódások elkerülése végett - a lakhatásra is alkalmas nyaralójába huzamosabb ideig tartózkodott, és a bérlőtársi lakásából ingóságait nem vitte el, a lakásból állandó jelleggel nem jelentkezett ki, akkor a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséből eredő jogvita a bíróság hatáskörébe tartozott. A bérlőtársi jogviszonyt a bíróság szüntette meg, ha annak 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 101. §-ában meghatározott feltételei fennállottak.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 94. §-ának (1) bekezdését házastársak esetében csak egészen kivételes esetben lehetett alkalmazni. Házastársaknál gyakran előfordul, hogy az egyik házastárs - kényszerítő körülmények miatt - átmeneti időre kénytelen elhagyni a bérlőtársi lakást.

A bérlőtársi jogviszony keletkezése 1994. január 1-je után

A Lakástv. 2. §-ának (1) bekezdése értelmében nemcsak a lakásbérleti jogviszonyt, hanem a társbérleti és a bérlőtársi jogviszonyt is a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. Ma már nincs hatályban az a rendelkezés [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 47. § (2) bek.], hogy a bérlőnek a lakásban lakó házastársa - a szolgálati lakásban lakó házastárs kivételével - akkor is bérlőtárs, ha a lakásbérleti szerződés megkötésében nem vett részt.

A bérlőtársi jogviszony keletkezése szempontjából különbséget kell tenni aszerint, hogy a lakás

a) a Magyar Állam,

b) az önkormányzat kizárólagos tulajdonában, illetőleg

c) egyéb tulajdonban áll (magánszemélyek, gazdasági társaságok, szövetkezetek, alapítványok, egyházak stb. tulajdona).

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni [Lakástv. 4. § (3)-(4) bek.].

Önkormányzati bérlakásra tehát - házastársak esetén - a bérlőtársi jogviszonyra szerződéskötési kötelezettség áll fenn. A bérlőkijelölésre jogosult azonban ettől eltérően rendelkezhet.

A szóban forgó kógens szabályoktól önkormányzati rendeletben eltérni nem lehet [59/1994. (XII. 20.) AB határozat].

A házastársak bérlőtársi jogviszonyának keletkezése felmerülhet akkor, ha

a) üres lakást vesznek bérbe,

b) lakáscsere útján költöznek a lakásba, és

c) a lakásbérleti jog folytatásáról van szó.

Akár a felsorolt, akár más körülmény folytán merül fel - önkormányzati bérlakásnál - a házastársak bérlőtársi jogviszonya, a házastársaknak minden esetben közösen kell kérnie a bérlőtársi jogviszony létesítését.

Az állam tulajdonában lévő lakásra a lakással rendelkező szerv által megjelölt személyekkel és feltételekkel lehet bérlőtársi szerződést kötni.

Ha az állami lakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a Lakástv. hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személyekkel lehet bérlőtársi szerződést kötni.

Az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó bérlőtársi szerződést írásba kell foglalni. Szóban vagy ráutaló magatartással - az említett lakásoknál - bérlőtársi jogviszony nem jöhet létre.

Az egyéb pl. magántulajdonban lévő lakásra bérlőtársi jogviszony a bérbeadó és a bérlőtársak szerződése alapján jöhet létre. Írásba foglalási kötelezettség azonban nincs, a bérlőtársi jogviszony létrejöhet szóban és a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni.

Bérlőtársi jogviszony létesítése önálló bérlet esetén

Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak [Lakástv. 4. § (2) bek.].

Önálló bérletről akkor lehet szó, ha a lakásnak egy bérlője van. Ha a bérlőhöz beköltöző vagy a már vele együtt lakó személy bérlőtársi jogviszonyt akar létesíteni, olyan bérlőtársi megállapodásra van szükség, amelyet a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs köt egymással. A rendelkezés alkalmazásánál nincs jelentősége annak, hogy a lakás önkormányzati, állami, illetőleg egyéb tulajdonban áll. Természetesen önkormányzati és állami lakásoknál alkalmazni kell azokat a kógens szabályokat is, amelyeket az előzőekben kifejtettünk. Pl. az írásbafoglalás kötelezettségét.

A bérlőtársak jogai és kötelességei

A bérlőtársak jogai és kötelességei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. A jogok és kötelességek egyenlősége elsősorban a bérlőtársak belső viszonyára tartozó kérdés, hiszen kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

A jogok egyenlősége azt jelenti, hogy a bérlőtársak az egész lakást és a lakásberendezéseket közösen használhatják. Mivel a lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki, természetesen, hogy a bérlőtársak a lakáshoz tartozó helyiségeket is közösen használhatják.

A jogok egyenlőségén az sem változtat, ha korábban a lakásnak csak az egyik bérlőtárs volt a bérlője. Nincs jelentősége annak sem, ha a bérlőtársak egyike - különvagyonából - jelentős összeget fordított a lakásra (a lakást átalakította, korszerűsítette stb.). Természetesen annak nincs akadálya, hogy a bérlőtársi jogviszony megszűnésekor az értéknövelő beruházásokat a bérlőtársak, illetőleg a bíróság figyelembe vegye.

Bár a Lakástv. 4. §-ának (5) bekezdése értelmében a bérlőtársak jogukat együttesen gyakorolhatják, mégis utalnunk kell arra, hogy a bérlőtársat számos olyan jog megilleti, amelyet egyedül is gyakorolhat. A Lakástv.

21. § (3) bekezdése értelmében a bérlőtárs a lakásba a kiskorú gyermekét (az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermekét), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokáját a másik bérlőtárs hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Annak sincs akadálya, hogy a bérlőtárs - a másik bérlőtárs hozzájárulása nélkül - a bérlőtársi jogviszonyt megszüntesse és a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyja. Lehetőség van arra, hogy ha a bérbeadó a Lakástv. 11. §-ának (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét nem teljesíti, akkor bármelyik bérlőtárs felszólítsa a bérbeadót a hibák kijavítására, illetőleg a bíróságtól kérje a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására, vagy a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégeztesse.

A bérlőtársaknak vannak olyan jogaik, amelyeket csak együtt gyakorolhatnak. Ilyennek tekinthető az, hogy a lakással csak együtt rendelkezhetnek. A rendelkezési jog körébe tartozik - többek között - a lakáscsere-szerződés megkötése, a lakásbérleti szerződés megszüntetése, vagy albérlő befogadása. Lakáscsere esetén a bérlőtársak valamennyien szerződő felek és a lakásbérleti szerződés megszűnéséről is csak megállapodással együtt rendelkezhetnek.

Ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést cserelakás felajánlásával vagy egyéb okból felmondja, az egyik bérlőtárs - a másik bérlőtárs terhére - a felmondást nem fogadhatja el. A felmondás ugyanis a lakásbérleti szerződést megszünteti [Lakástv. 23. § (1) bek. c) pont].

A bérlőtársaknak kell megállapodni a bérbeadóval abban is, hogy a bérlőtársak a lakást átalakítják, korszerűsítik.

A bérlőtársaknak - a lakásbérleti jogviszonyból eredő - kötelezései egyenlőek.

A Lakástv. a bérlő kötelezettségeit (pl. lakbérfizetés, karbantartás stb.) részletesen szabályozza. Ha bérlőtársi jogviszony áll fenn, a kötelezettségek teljesítésével felmerülő költségeket a bérlőtársak egyenlő arányban viselik. Ez a rendelkezés diszpozitív szabály, a felek ettől megállapodással eltérhetnek, de ez nem változtat azon, hogy kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

Ha a bérlőtársak a bérbeadónak közösen okoznak kárt, felelőségük szintén egyetemleges, egymással szemben - tehát belső viszonyukban - azonban nem feltétlenül egyenlő arányban oszlik meg. Az együttes károkozás általános szabályaitól a lakásbérlet esetében sem indokolt eltérni, ezért felelőségük egymással szemben felróhatóságuk arányában oszlik meg. A kár a bérlőtársak között egyenlő arányban akkor oszlik meg, ha magatartásuk felróhatóságának arányát nem lehet megállapítani.

A bérlőtársaknak lehetnek olyan kötelezettségeik is, amelyeknél az egyetemleges felelőség nem jöhet szóba, ilyen pl. a Lakástv. 16. §-ának (3) bekezdésében meghatározott tűrési kötelezettség, vagy a lakásbérlet megszűnésekor a lakás visszaadásának kötelezettsége [Lakástv. 17. § (1) bek.].

A lakásbérleti jogviszonyból eredő hasznok a bérlőtársakat egyenlő arányban illeti meg. Ha a bérlőtársak a lakás egy részét albérletbe adták, vagy lakbérmérséklésre tarthattak igényt, illetőleg a lakásbérleti szerződést önkormányzati lakásra pénzbeli térítés ellenében szüntették meg, az így szerzett vagyon a bérlőtársakat - eltérő megállapodásuk hiányában - egyenlő arányban illeti meg.

Birtokháborítás esetén a birtokvédelem mindegyik bérlőtársat önállóan is megilleti, és követelheti a lakásnak a közös birtokba bocsátását. A jogcím nélküli lakáshasználó kihelyezése iránt is bármelyik bérlőtárs pert indíthat. A peres eljárás során azonban a bérlőtárs olyan bírói egyezséget nem köthet, amellyel - a perben nem álló - másik bérlőtárs jogait csorbítja.

A Lakástv. 33. §-ának (4) bekezdése értelmében a bérlő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja. Nincs azonban rendelkezés arról, hogy a bérlőtársak a felmondás jogát külön-külön vagy csak együttesen gyakorolhatják. A kérdést végső soron a joggyakorlat dönti el, véleményünk szerint azonban, ha az albérlő az egyik bérlőtárssal szemben súlyos magatartást követett el, a sérelmet szenvedő bérlőtárs az albérleti szerződést felmondhatja.

A bérlőtársi lakáshasználat megosztása

A bérlőtársak az egész lakást és a lakásberendezéseket közösen használhatják. Ez a jogosultság a bérlőtársat akkor is megilleti, ha a másik bérlőtárs önálló bérlő volt amikor a lakásba beköltözött (a későbbi beköltözéskor szerzett bérlőtársi jogviszonyt). Nincs jelentősége annak sem, ha a lakás megszerzésére (karbantartására, felújítására) fordított kiadásai nem voltak egyenlő mértékűek.

A közös használat során a bérlőtárs nem a lakás egyik vagy másik helyiségét jogosult használni, hanem minden helyiségét, de a többi bérlőtárssal közösen. Bérlőtársi jogviszony esetén kizárólagos használati jogosultság - a Lakástv. alapján - egyik bérlőtársat sem illeti meg. Jogszabály azonban nem tiltja, hogy a bérlőtársak a lakás elkülönített használatában megállapodjanak. Nincs akadálya annak, hogy a bérlőtársak a lakás egy részét kizárólagosan, még a többi helyiségeket közösen használják. Ez a megállapodás azonban a bérbeadóra nem hat ki, kötelezettségük a bérbeadóval szemben továbbra is egyetemleges marad. Ez a megállapodás a bérlőtársakat - belső viszonyukban - köti, önkényesen megváltoztatni nem lehet. Ha azonban

a megállapodás óta a körülményekben változás következett be, ismét igényelni lehet a lakás közös használatát.

Megállapodás hiányában a bíróság is elrendelheti a használat megosztását. Ebből a szempontból azonban különbséget kell tennünk aszerint, hogy a bérlőtársi jogviszony

a) házastársak, vagy

b) más személyek között áll fenn.

A bíróság a házastársak közös bérletében lévő lakásának használatát megosztja, ha azt a lakás alapterülete, alaprajzi beosztása és helyiségeinek száma lehetővé teszi. Nem osztható meg a lakás használata, ha a házastárs korábbi magatartására figyelemmel a közös használat a másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével jár [1952. évi IV. törvény 31/B. § (4) bek.].

A Lakástv. nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy más személyek között fennálló bérlőtársi jogviszony esetén a bíróság a használat megosztását elrendelheti-e.

A kérdést a joggyakorlat döntheti el, véleményünk szerint azonban lehetnek olyan esetek, amikor indokolt, hogy a bíróság az elkülönített használatot elrendelje. Ha a közös tulajdonban lévő lakás esetén (Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú polgári kollégiumi állásfoglalása) a bíróság a lakás használatát bírói ítélettel rendezheti, úgy véljük közös bérlet esetén is lehetőség van a használat bírói rendezésére.

Ha a bíróság a Lakástv. 30. §-a alapján a másik bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát - a jogszabályban meghatározott okok fennállása esetén - megszüntetheti, indokolt lehetőséget adni arra, hogy a használat megosztásáról is rendelkezhessen.

A bérlőtársi lakáshasználat megosztására - nem házastársak esetén - is csak akkor kerülhet sor, ha azt a lakás alapterülete, alaprajzi beosztása és helyiségeinek száma, valamint a felek körülményei azt lehetővé teszi.

Ha a használat bírói rendezése után a körülmények megváltoznak, nincs akadálya a használat újabb rendezésének. Ennek során lehet igényelni a közös használatot, vagy - ha annak a Lakástv.-ben meghatározott okai fennállanak - a bérlőtársi jogviszony megszüntetését.

A bérlőtársi jogviszony egyéb kérdései

A bérlőtársak által befogadható személyek körét, a bérlőtársi jogviszony megszüntetését, továbbá a lakás elhagyásának következményeit a Lakástv. külön-külön szabályozza. Ezért ezekre a kérdésekre a megfelelő paragrafusok magyarázata során térünk ki (Lakástv. 21. és 30. §-a).

5. § (1) Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

(2) Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

(3) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit.

A társbérleti jogviszony

Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják - társbérlők.

A társbérleti jogviszonyt meg kell különböztetnünk a bérlőtársi jogviszonytól. A bérlőtársak a lakást közösen használják, a lakásnak együttes bérlői, a társbérlő ezzel szemben önálló bérlő. Például lakáscsere-szerződést a bérlőtársak csak együttesen köthetnek, a társbérlő viszont önállóan.

A társbérlő a lakásnak egy vagy több helyiségét kizárólagosan, a többi helyiséget pedig a többi társbérlővel közösen használhatja.

A bérlőtársak kötelezettsége a bérbeadóval szemben egyetemleges, a társbérlő - mivel önálló bérlő - kötelezettségei tekintetében önállóan köteles helytállni.

Társbérlet esetén különbséget kell tenni aszerint, hogy a lakás

a) önkormányzat,

b) az állam, illetőleg

c) egyéb tulajdonban áll.

Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbeadni nem lehet. Egyéb tulajdonban lévő lakásoknál azonban nincs akadálya annak, hogy a felek szerződéses megállapodása alapján a megüresedett társbérleti lakrészt ismételten bérbeadják.

Az egyéb tulajdonban lévő lakásoknál, ha a bérbeadó (a tulajdonos) az általa használt lakás egy részét bérbeadja nem társbérleti, hanem albérleti jogviszony jön létre.

A bérbeadó a társbérlő lakásbérleti jogviszonyát ugyan olyan okok alapján mondhatja fel mint a bérleti szerződést. A társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését azonban a másik társbérlő is igényelheti. Ennek részleteire a Lakástv. 30. §-ának magyarázata során térünk ki.

Mint arra már utaltunk, a társbérlet önálló bérlő. A társbérlet a lakrészét a másik társbérlet hozzájárulása nélkül is elcserélheti (a bérbeadó hozzájárulására és a szerződés írásba foglalására azonban szükség van). A lakásbérleti szerződést - ingyenesen vagy ellenérték fejében - a bérbeadóval történő megállapodással megszüntetheti. A társbérleti lakrészre önállóan lehet - a Lakástv.-ben meghatározott esetekben - a lakásbérleti jogviszonyt folytatni.

Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlet részére történő bérbeadásának feltételeit.

Az állami tulajdonban lévő társbérleti lakrész megüresedése esetén a lakással rendelkező szerv határozhatja meg, hogy ki tarthat igényt a megüresedett lakrészre.

Egyéb tulajdonban lévő lakásnál a felek megállapodása irányadó arra nézve, hogy a megüresedett lakrész ki veheti használatba. A Lakástv. a visszamaradt társbérlet részére nem biztosít előbérleti jogot.

II. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

6. § (1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

BH2008. 64. *A társasházi lakásban lakó quasi bérlő nem kötelezhető a tulajdonost terhelő társasházi közös költségek megfizetésére, ha ezt megállapodás alapján nem vállalta át. E költségek fizetésének elmulasztására felmondás nem alapítható, és nem kérhető a bérlő lakás kiürítésére való kötelezése (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6. §).*

BH2007. 185. *Lakott ingatlan tulajdonjogát árverésen megszerző tulajdonos díjkövetelése a bentmaradt lakáshasználóval szemben (1959. évi IV. törvény 117. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § és 20. §).*

BH2005. 287. *Az árverés útján szerzett tulajdonjog esetén, a tulajdonos a lakásban maradt volt tulajdonos lakáshasználati jogát akkor szüntetheti meg, ha a lakáshasználó a megállapodáson alapuló vagy a jogerős ítélettel megállapított használati díjat nem fizeti (1993. évi LXXVIII. tv. 6. §).*

BH2004. 56. *Az ingatlan lakottan vásárló árverési vevő a bentlakóval szemben a bérleti díj nem fizetése miatti felmondáson alapuló lakáskiürítési igényt csak akkor érvényesíthet, ha a felek között volt megállapodás a bérleti díj tekintetében, vagy volt megállapított bérleti díj [1959. évi IV. törvény 120. §, 1994. évi LIII. törvény 137. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6. §, 24. § (1) bekezdés a), c), e) pont].*

BH2001. 223. *A lakbér összegének megállapítása kérdésében a felek akkor fordulhatnak a bírósághoz, ha megállapodásuktól függ a bér módosítása, és ebben nem tudnak megállapodni, vagy ha a bér mértékét a jogszabály állapítja meg, de a bérlő annak helyes alkalmazását vitatja. Mindaddig, amíg a bíróság a bérleti díj összegét nem határozza meg, a lakbér meg nem fizetésén alapuló felmondási jog érvényesen nem gyakorolható [1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (1)-(2) bekezdés, 25. § (1) bekezdés].*

BH1999. 453. *A bérleti szerződésnek a keresetindítástól kezdődő hatályú módosítása [1959. évi IV. törvény 241. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdés, 36. § (1) bekezdés].*

BH1998. 586. *Közös tulajdon megszüntetésekor a lakott értékben történő árverési értékesítés után visszamaradó volt tulajdonostárs (bérlő) jogállásával azonos annak a bentlakó kötelezettnek a jogállása, akinek az ingatlanát a lakott állapotnak megfelelő árverési vételáron szerzi meg az árverési vevő [1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (2) bek., 24. § (1) bek., 1994. évi LIII. tv. 147. § (2) bek.].*

EBH2001. 535. *A lakásbérleti díj bíróság általi megváltoztatása a szerződés módosításának általános törvényi feltételeivel összhangban lehetséges [1993. évi LXXVIII. tv. 1. § (3) bekezdés, 6. § (2) bekezdés, Ptk. 241. §].*

EBH2001. 427. *A lakbér összegének megállapítása kérdésében a felek akkor fordulhatnak a bírósághoz, ha megállapodásuktól függ a bér módosítása, és ebben nem tudnak megállapodni, vagy ha a bér mértékét a jogszabály állapítja meg, de a bérlő annak helyes alkalmazását vitatja. Mindaddig, amíg a bíróság a bérleti díj összegét nem határozza meg, a lakbér meg nem fizetésén alapuló felmondási jog érvényesen nem gyakorolható [1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (1)-(2) bek., 25. § (1) bek.].*

A lakbér mértéke a szerződés megkötésekor

A lakbér mértékét a szerződés megkötésekor meghatározhatja jogszabály (kötött bér) és a felek szabad megállapodása (szabad bér). Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg (pl. önkormányzati lakás esetén), a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg. Mivel a szerződés érvényesen létrejön, a beköltözésnek nincs akadálya. Ilyen esetben a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő 8 napon belül a bérlővel írásban közölni. Mivel az alakszerűséget jogszabály írja elő, a szóbeli közlés érvénytelen.

Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

A határidő számításánál a Ptk. 3. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. E szerint a napokban megállapított határidőbe a kezdő napot nem kell beleszámítani. Ha viszont a határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le.

A lakbérközlést csak írásban lehet kifogásolni. A szóbeli közlés érvénytelen.

A bérbeadó a beköltözést követő 8 napon belül közölhet olyan mértékű lakbért is, amely a jogszabály előírásánál magasabb. Ilyen esetben részleges érvénytelenségről lehet szó, és a bíróság a túlfizetett lakbér visszafizetésére kötelezi a bérbeadót.

Ha a felek a lakbérben nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg. Szabad bér esetén ugyanis, ha a felek lakbér mértékében nem tudtak megállapodni, lakásbérleti szerződés nem jön létre.

A szabad bér mértékét - a lakásbérlet keletkezésekor - a bíróság azért nem állapíthatja meg, mert a Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A bérlő által fizetendő lakbér mértéke olyan lényeges kérdés, amelyben - nézetünk szerint - a bérbeadónak és a bérlőnek meg kell állapodnia. Ellenkező esetben lakásbérleti szerződés létrejöttéről nem lehet szó.

Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, a lakbér megállapítását - mind a lakásbérlet keletkezésekor, mind annak fennállása alatt - a bíróságtól lehet kérni. Erre egyaránt jogosult mind a bérbeadó, mind pedig a bérlő.

A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni. Arra azonban számítani kell - kivéve, ha a jogosult erre nem tart igényt -, hogy a bíróság a jogszabályban meghatározott lakbér mértékét visszamenő hatállyal állapítja meg. Az erre irányuló kereseti kérelem esetén a lakbérhátralékot és annak késedelmi kamatát is meg kell fizetni.

Természetesen az is megtörténhet, hogy a bérlő a jogszabályban meghatározott mértéknél magasabb lakbért fizetett. Ebben az esetben a bérbeadó köteles a túlfizetett lakbért és annak kamatát visszafizetni.

A lakbér módosítása

A lakásbérlet tartós jogviszony, amelynek során felmerülhet a lakbér emelésének vagy csökkentésének szükségessége. A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a lakbért módosíthatja

a) jogszabály,

b) a felek és a bíróság.

Ha a lakbér megállapítását jogszabály határozza meg, a módosításra is a jogszabály rendelkezései az irányadók. Ilyen esetben a jogszabály erejénél fogva módosul a lakásbérleti szerződés és a jogszabály határozza meg a lakbérfizetés változásának (módosulásának) időpontját és mértékét.

Ha a felek a lakbér mértékében szabadon állapodhattak meg (szabad bér) a lakásbérleti szerződés fennállása alatt szabadon állapodhatnak meg a lakbér emelésében vagy mérséklésében is. Ha azonban a felek a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik [Lakástv. 6. § (2) bek.].

A bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti (Ptk. 241. §). Véleményünk szerint a szóban forgó rendelkezést a szabad bér emelésére vagy mérséklésére is alkalmazni lehet. Természetesen az érdekelt félnek (bérbeadónak vagy a bérlőnek) kell bizonyítania, hogy a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés (a lakbér mértéke) lényeges jogos érdekét sérti. Utalnunk kell arra, hogy a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt törvény megengedi [1952. évi III. törvény 164. § (2) bek.].

7. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

A lakás átadása

Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

A lakás fogalmát a Lakástv. 2. számú mellékletének értelmező rendelkezése tartalmazza. Ennek részletes elemzésére még visszatérünk, ehelyütt csupán arra utalunk, hogy a Lakástv. alkalmazásában lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettége;
- c) melegvíz-ellátása;
- d) fűtési módja alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

A lakás komfortfokozatát a Lakástv. mellékletének kötelező rendelkezése határozza meg. Ettől a felek nem térhetnek el. Az eltérő megállapodás érvénytelen.

A lakás átadásakor a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezéseknek (Lakástv. 2. számú mellékletének 15. pont) meg kell lenniük. Abban viszont a felek szabadon állapodhatnak meg, hogy egy-egy hibás berendezés kijavításáról ki és milyen feltételekkel gondoskodik.

A szerződésben rögzíteni kell az átadás időpontját, mert a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége ettől a naptól esedékes.

Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell átadni. Ennek a követelménynek a lakás akkor felel meg, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

Az épület központi berendezései általában a következők:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- d) a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés;
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozó aljat is;
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés, a vezetékhálózattal;
- g) a személy- és teherfelvonó;
- h) a házi szemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés (Lakástv. 2. számú melléklet 16. pont).

A szerződésben meghatározott feltételek

Az önkormányzati és állami lakásoknál az írásba foglalt szerződés tartalmazza a szerződésben kikötött feltételeket. Egyéb lakásoknál azonban kötelező alakszerűség nincs. E helyütt is utalunk arra, hogy nem kell a feleknek megállapodniuk olyan feltételekben, amelyeket a jogszabály rendez és nem köthetnek ki olyan feltételeket, amelyeket a jogszabály tilakástv. Pl. a bérbeadó olyan szerződési kikötéssel nem élhet, hogy a bérlő kiskorú gyermeke a lakásba nem költözhet be.

A szerződésben megállapított feltétel lehet az is, hogy a lakást - beköltözés előtt - a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. A bérlőt tehát jogszabályon alapuló bérbeszámítási jog nem illeti meg. Arra sem jogosult, hogy a bérbeadóval történő megállapodás nélkül végezze el a bérbeadót terhelő kötelezettségeket. Ha a lakás beköltözéskor rendeltetésszerű használatra nem alkalmas és a hiányok pótlására a felek megállapodást nem kötnek, a bérlő szavatossági jogait érvényesítheti.

A megállapodás bírói úton történő kikényszerítésére sincs lehetőség, mert a bíróság szerződést nem hozhat létre.

8. § (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

BH2009. 108. *A bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása külön kikötés nélkül nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé, ezért a bérlő erre való hivatkozással nem mentesül a díjfizetési kötelezettsége alól (1959. évi IV. törvény 200. §, 218. § és 434. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § és 8. §).*

EBH2008. 1869. *A bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása külön kikötés nélkül nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé, ezért a bérlő erre való hivatkozással nem mentesül a díjfizetési kötelezettsége alól (1959. évi IV. törvény 424. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §, 8. §).*

A bérbeadó szavatossága

A bérbeadó mind a lakás átadásakor, mind a lakásbérleti szerződés fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás a jogszabályban, illetőleg a szerződésben meghatározott követelményeknek megfelel.

A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja a bérlőnek.

A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A lakásbérlet esetén is megkülönböztethetjük a kellékszavatosságot és a jogszavatosságot.

A bérbeadó kellékszavatossága olyan helytállási kötelezettség, amikor a teljesítés megfelel a jogszabályban és a szerződésben kikötött tulajdonságnak.

A jogszavatosság alapján a bérlőnek igénye van arra, hogy korlátozásoktól mentes háborítatlan bérlői jogosultságot szerezzen. A bérbeadó helytállni tartozik azért, hogy a bérlő a jogszabályoknak, illetőleg a szerződésnek megfelelő bérlői jogosultságokat megszerezze. Ez a helytállási kötelezettsége nem függ össze a jó- vagy rosszhiszeműségével, illetőleg vétlenségével, helytállási kötelezettsége tehát ezekről függetlenül fennáll.

Összegezve elmondhatjuk, hogy a kellékszavatosság a lakás műszaki állapotával, míg a jogszavatosság a bérlői jogok megszerzésével összefüggő helytállási kötelezettség.

Szavatossági jogok

Ha a bérbeadó hibásan teljesít, a bérlő szavatossági jogait érvényesítheti. Hibás teljesítésről - lakásbérlet esetén - akkor lehet szó, ha a bérbeadó szolgáltatása a jogszabályban vagy a szerződésben előírt tulajdonságoknak nem felel meg.

Hibás teljesítés jogkövetkezményeit a Polgári Törvénykönyv szabályozza.

Hibás teljesítés esetén a jogosult választása szerint kijavítást vagy megfelelő árszállítást kérhet [Ptk. 306. § (1) bek.]. Elállhat a szerződéstől [Ptk. 306. § (3) bek.], vagy igényelheti a dolog kicserélését [Ptk. 306. § (6) bek.].

Ezeket a szabályokat lakásbérlet esetén alkalmazni nem lehet.

Ha a bérbeadó a lakás átadásakor vagy a lakásbérlet fennállása alatt hibásan teljesít, szolgáltatása nem felel meg a Lakástv. 8. § (1)-(2) bekezdésben előírt követelménynek, a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait a Lakástv.-ben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek részleteire a következő paragrafusok magyarázata során térünk ki. E helyütt csupán arra utalunk, hogy a bérlő kijavítást a Lakástv.-ben (vagy más jogszabályban) meghatározott módon követelhet. Árszállítás helyett lakbérmérséklésre, a Lakástv. szabályai, illetőleg a szerződésben kikötött feltételek szerint tarthat igényt. Kicserélésre nincs lehetőség, az ellátás helyett pedig - a Lakástv.-ben meghatározott esetekben - felmondási jogát gyakorolhatja.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

(2) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

BDT2008. 1896. *A felmondás egyoldalú nyilatkozat, hatályának beálltához külön elfogadó nyilatkozatra nincs szükség. A jogszerű felmondás a szerződést önmagában megszünteti. Az a körülmény, hogy a másik fél a felmondást elfogadja, még nem tekinthető a szerződés megszüntetésére irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratkinyilvánításnak.*

Megállapodás a hiba kijavítására

Mind a lakás átadásakor, mind a lakásbérlet fennállása alatt a bérbeadó és a bérlő megállapodhat abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Ebben az esetben a bérlőt - a Lakástv. alapján - bérbeszámítási jog nem illeti

meg, ezért a megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. Megállapodás hiányában a bérlő költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt. A megegyezést nem kell írásba foglalni, ennek elmaradása azonban a későbbiek során bizonyítási nehézségeket okozhat.

A bérlő joga a hiba elhárításához

Ha a lakás átadásakor rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérbeadó a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti. Ennek azonban feltétele, hogy a bérlő írásban felszólítsa a bérbeadót a hiba kijavítására. A szóbeli felszólítás érvénytelen. Az elvégzendő munka természetétől függően a bérbeadónak megfelelő határidőt kell biztosítani. Életveszélyt okozó, továbbá a lakás állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszéd lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, tehát azonnali beavatkozást igénylő munkák esetén rövidebb, más esetekben viszont a megfelelő határidő lehet hosszabb is.

A nem azonnali beavatkozást igénylő munka esetén a túl rövid határidő megjelölése olyan következtetésre is alapot adhat, hogy a bérlő a Lakástv.-ben biztosított jogaival visszaélt [Ptk. 5. § (1)-(2) bek.].

Bár a bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, arra azonban nem jogosult, hogy a lakbért emiatt visszatartsa. Ha a bérbeadó a munkák elvégzésének szükségességét vagy a költségek nagyságát nem fogadja el, a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik. A Lakástv. alapján bérbeszámítás nincs, de a bérlő - a Ptk. 296. §-a alapján - beszámítási jogát gyakorolhatja.

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

A bérbeadó kötelezettsége

A bérbeadónak a lakással összefüggő kötelezettségeit, illetve a bérlőnek ezzel kapcsolatos szavatossági jogait a Lakástv. 7. és 8. §-a tartalmazza. Az épületre vonatkozó - tehát a lakáson kívüli - bérbeadói kötelezettségeket viszont a Lakástv. 10. §-a szabályozza.

A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Az épület központi berendezéseinek példálódzó felsorolását a Lakástv. 2. számú mellékletének 16. pontja tartalmazza.

A közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástér (a pince és padlásrekeszek kivételével) az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben. Karbantartásnak tekinthetjük az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges megelőző és javító munkák elvégzését.

Meg kell jegyeznünk, hogy az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az esetleges kár megtérítéséről a bérlő köteles gondoskodni.

Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - a 10. § (1) bekezdésében nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére (pl. a kertben a fák gondozásáról) a felek megállapodása az irányadó.

Ha a felek nem tudnak megállapodni a kötelezettségek a bérbeadót terheli. Ez következik abból a rendelkezésből [Lakástv. 10. § (3) bek.], hogy a feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségeinek egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

A bérbeadói kötelezettségek teljesítésének ideje

A bérbeadói kötelezettségek teljesítésének ideje attól függ, hogy

a) a hiba hol keletkezett, és

b) azonnali beavatkozási munkáról van-e szó.

Mint arra már utaltunk, az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a szóban forgó kötelezettségeknél a hiba kijavítása azonnali beavatkozást igényel, a munkát haladéktalanul el kell végezni. Azonnali beavatkozásról akkor van szó, ha a hiba életveszélyt okoz, továbbá az épület állagát veszélyezteteti vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozza.

Azonnali beavatkozást nem igénylő - a Lakástv. 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározott - munkák elvégzése az épület karbantartásakor vagy felújításakor esedékes. Ha ennek a kötelezettségének a bérbeadó a bérlő felszólítása ellenére sem tesz eleget, akkor a bérlő a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására, illetőleg a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

A bérlő igazolt költségeinek megtérítésére tarthat igényt, ha a bérbeadót terhelő munkát végzett el, nem közömbös azonban, hogy a kiadásait mikor kaphatja vissza. Ha a bérlő a bérbeadó helyett azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett el az igazolt költségeket - önkormányzati lakás kivételével - haladéktalanul és egyösszegben köteles megtéríteni. Egyéb lakásoknál azonban vizsgálni kell azt is, hogy az egyösszegben való megtérítés a másik félnek nem okoz-e méltánytalan megterhelést.

A bérbeadó nem teljesítése esetén a bérlőt a Lakástv. alapján bérbeszámítási jog nem illeti meg, ez azonban nem zárhatja ki, hogy a bérlő a Ptk. 296. §-ának (1) bekezdésében meghatározott beszámítási jogát ne gyakorolhassa. E szerint tehát a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja. A beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek. Arra azonban utalnunk kell, hogy a lakbér jogosulatlan visszatartása a lakásbérleti szerződés felmondására is okot adhat. Ez akkor fordulhat elő, ha a bérlő nem a bérbeadót, hanem az őt terhelő munkát végezte el.

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

BH2001. 474. *A bérlő egyoldalú akaratelhatározással, a bér visszatartásával nem számíthatja be a bérbe azoknak a munkálatoknak az ellenértékét, amelyeket a bérbeadó helyett végeztetett el. A bérfizetés elmulasztása alapot ad a felmondásra [1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (2) bekezdés, 12. §, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 303. § (3) bekezdés].*

11/A. § A külön jogszabály szerint rendelkezésre álló - az épületre, illetőleg az abban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó - energetikai tanúsítványt a bérbeadó a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlőnek bemutatja.

Az Európai Parlament és Tanács 2002. december 16-i, az épületek energiateljesítményéről szóló 2002/91/EK irányelvének 7. cikkében rögzíti, hogy bérbeadás esetén a bérbeadó gondoskodik a tanúsítvány bérlő részére történő bemutatásáról. A tanúsítvány elkészítésének feltételeit és annak tartalmát külön, kidolgozás alatt álló jogszabály határozza meg. A gazdaság jelenlegi helyzetét, valamint a tulajdonjoggal történő szabad rendelkezés alkotmányos jogát szem előtt tartva, a bérbeadás esetére általános kötelezettségként meghatározni nem lehet a tanúsítvány beszerzését. Ezért e kötelezettséget arra az esetkörre

szűkíti, ha a tanúsítvány a külön jogszabály szerint rendelkezésére áll. Mindez 2009. január 1-jén lép hatályba.

12. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

A lakbérfizetés időpontja

A bérlő a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni. Külön szolgáltatás - többek között - a vizellátás és csatornahasználat biztosítása, központi fűtés és melegvíz-ellátás, a felvonó használatának biztosítása stb. (Lakástv. 2. számú melléklet 17. pont).

A lakás használatáért járó ellenérték előre meghatározható pl. úgy, hogy négyzetméter/forint/hónap a számítás alapja. A különszolgáltatás díja azonban csak akkor ismeretes, ha az esedékes számlák megérkeztek. Ezért célszerű a szerződésben azt is megjelölni, hogy a különszolgáltatás díját a bérlőnek mikor kell megfizetnie.

Nem állami és nem önkormányzati lakás esetén nem szükséges részletezni a fizetendő lakbér összetevőit. Elegendő, ha a lakbér mértékében megállapodnak, a szerződésből azonban annak is ki kell tűnnie, hogy a kikötött lakbér magában foglalja-e a különszolgáltatások díját is.

Ha a felek a különszolgáltatás díját a lakás használatáért járó összegtől elkülönítve határozzák meg a különszolgáltatás ellenértékét önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

Fontos tudnivaló, hogy mind a lakás használatáért járó díj, mind a különszolgáltatásért esedékes ellenérték azonos jogi természetű. Bármelyik összeg meg nem fizetése a lakásbérleti szerződés felmondására adhat okot.

A lakbér megfizetésének időpontjára a Lakástv. kötelező rendelkezést nem tartalmaz. A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időben köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén jogszabály határozza meg a lakbérfizetés időpontját, a fizetési kötelezettségre a jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ha azonban a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg és ezt önkormányzati és állami lakás esetén jogszabály sem határozza meg, a bérlő a lakbért havonta előre egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

Lakbért a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kell fizetni (a megszűnés eseteit a III. fejezet során ismertetjük). Ha a bérlő a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakást továbbra is használja - mint jogcím nélküli használó - nem lakbért, hanem használati díjat köteles fizetni.

Ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya felmondással szűnik meg, a felmondás ideje alatt nem használati díjat, hanem lakbért köteles fizetni.

A lakásbérleti szerződés tartós jogviszony, fennállhat több évig vagy évtizedekig. Az idő múlásával a lakás értéke rendeltetésszerű használat mellett is csökkenhet. Ezért külön díjat a bérbeadó sem a szerződés fennállása, sem pedig megszűnése után nem igényelhet.

A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki [Lakástv. 2. § (3) bek.]. Ezért a lakáshoz tartozó helyiségek, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségek és területek (Lakástv. 2. számú melléklet 10. és 11. pont) külön díjat fizetni nem kell.

Ha azonban a bérlő a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezést használ, amelynek egyedi fogyasztása mérhető - mint különszolgáltatásért - díjat köteles fizetni (Lakástv. 2. számú melléklet 17/e pont).

A bérlő használati joga

A bérlő és a vele együtt lakó személyek használati jogosultságát a Lakástv., valamint a Lakástv. felhatalmazása alapján önkormányzati (miniszteri) rendelet, továbbá a felek szerződése határozza meg. Nem állami (önkormányzati) lakás esetében a felek a használati jog terjedelmében, tartalmában általában szabadon állapodhatnak meg a jogszabály kötelező rendelkezéseitől azonban a használatra vonatkozó megállapodás során sem térhetnek el. Pl. lehet a lakást nem lakás céljára használni, ha azonban a tevékenység szakhatósági engedélyhez van kötve, ennek hiányában a tevékenységet megkezdeni sem lehet.

Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe. A bérbeadás lehetőségét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. Ha ilyen megengedő rendelkezés nincs, a lakást csak lakás céljára lehet bérbeadni. Az ettől eltérő szerződési kikötés érvénytelen.

A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást, a lakáshoz tartozó helyiségeket (Lakásv. 2. számú melléklet 11. pont), továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket (Lakásv. 2. számú melléklet 10. pont) rendeltetésszerűen, a szerződésnek és a jogszabály kötelező előírásainak megfelelően használhatják a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül.

Rendeltetészerű a használat akkor, ha a lakást lakás céljára, több lakásos épület esetén az udvart, kertet, kapualjat stb. rendeltetésének megfelelően, tehát nem raktározásra, gépkocsi tárolásra stb. használják.

A bérbeadó és a bérlő - többlakásos épület esetén - olyan megállapodást a közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre nem köthet, amely a többi bérlő jogait és érdekeit sérti. Ez a tilalom a kívülálló, harmadik személyekre is vonatkozik.

Ha a bérlő érvényes megállapodás alapján a közös használatra szolgáló helyiségek vagy területek valamelyikét rendeltetésétől eltérően használja, a bérbeadó térítésre tarthat igényt.

Ha a gépkocsitároló a helyiség követelményeinek megfelel (Lakásv. 2. számú melléklet 12. pont) a bérlő nem térítést, hanem helyiségbért köteles fizetni. Ebben az esetben a helyiség önálló bérlemény.

Ehelyütt is utalunk arra, hogy ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg a területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

Nem tekinthető rendeltetésellenes használatnak az, ha a bérlő a lakást hosszabb-rövidebb ideig nem használja. A karbantartási és lakbérfizetési kötelezettségének azonban ebben az esetben is eleget kell tennie, különben a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

Ha a bérlő és a vele együtt lakó személyek a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használata során a többi bérlő jogait és érdekeit megsértik, a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik. A bérbeadó perbenállására nincs szükség. Ha azonban a döntés a bérbeadóra is kihat a bérbeadó perbevonása nem mellőzhető.

(4) A bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

A törvény nem csak az önkormányzati és az állami lakások, hanem minden más lakás bérletére, továbbá az albérlőre (törvény 13. §) is, kötelezővé teszi a szerződés írásba foglalását azzal az átmeneti szabállyal, hogy az új rendelkezések hatályba lépését megelőzően már szóban, vagy ráutaló magatartással az egyéb (a korábbi „magán”-) tulajdoni formákra létrejött bérleti szerződéseket érvényesnek kell tekinteni. A gyakorlati élet tapasztalatai egyértelműen igazolják, hogy mindkét szerződő fél számára a jogbiztonságot, a későbbi jogviták gyors és eredményes rendezését csak az írásban megkötött szerződések szolgálhatják. A kötelező írásbeliség általánossá tétele hozzájárul a lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához is. Az új szerződésekre vonatkozó kötelező írásbeliség alkalmazása nem jelent problémát, mert már a Lakástörvény 1994. január 1-jén életbe lépett új rendelkezései miatt, az egyéb tulajdoni formákra nézve a ma még nem kötelező írásba foglalás nagymértékben elterjedt.

A törvény - elfogadva a széles körben jelzett igényeket - lehetővé teszi, hogy a nem szociális jelleggel bére adott önkormányzati lakás esetén a helyi rendelet a Ptk. szerinti óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit szabályozza, és ugyanilyen lehetőséget ad a minisztereknek az állami lakások tekintetében [erre ma csak az egyéb tulajdoni formáknál van mód]. Ezáltal az önkormányzati és az állami lakás bérbeadója is, számottevően nagyobb garanciát kap a hiányzó lakbér, illetve a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére. A szociális helyzet alapján bére adott önkormányzati lakásnál azonban a rászoruló családok terhére a több-tízezer forintos (esetenként ennél is magasabb összegű) óvadék megfizetésének kötelezettsége még nem írható elő; az ő tekintetükben a törvény szerinti alacsony lakbér-mértéket és lakbér-támogatási rendszert továbbra is működtetni kell.

A törvény lehetőséget ad az önkormányzatoknak és állami lakás esetén a minisztereknek arra, hogy rendeletükben szabályozzák, és ilyen szabályozás esetén a lakásbérleti szerződésben meghatározzák a lakásban való életvitelszerű bentlakás kötelezettségét. Ennek alapján a jövőben ugyanúgy élhet az önkormányzati, vagy az állami lakás bérbeadója - a szerződés fennállása alatt a lakásban történő bentlakás kötelezettségének megszegése esetén - a törvény 24. § (1) bekezdés b) pontja szerinti rendkívüli felmondás jogával, mint az egyéb tulajdonnal a szerződésben kikötött ilyen feltétel esetén. A jogbiztonságot szolgálja a

két hónapot meghaladó távollét előzetes írásbeli bejelentésének kötelezettsége, továbbá a bejelentett távollét, illetőleg a menthető okból elmulasztott bejelentés esetén a felmondás tilalma.

A hatályos törvény nem tartalmazza a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére vonatkozó szabályokat, ami elsősorban az önkormányzati lakások „átjátszására”, a lakásbérleti jog - egyébként törvényellenes - „eladására”, számtalan visszaélésre adott alkalmat. Az új szabályok értelmében a bérbeadó a törvény rendelkezése alapján évente legalább egy alkalommal - illetőleg a helyi önkormányzat rendeletében vagy a bérleti szerződésben történt kikötés esetén ennél gyakoribb időszakonként - ellenőrzi a használatot és a szerződéses kötelezettségek teljesítését. Az önkormányzatnak (állami tulajdon esetén a miniszternek) erre külön rendeleti szabályokat nem kell alkotnia. A bérbeadó saját érdekét szolgáló évente legalább egyszeri ellenőrzés törvényi előírása, illetve a szerződésben a mindkét fél által tisztázott gyakoribb időszakonkénti (pl. negyedéves, féléves) ellenőrzés a bérbeadó kellő időben történő joggyakorlására, és a visszaélések megakadályozására ad módot. A bérlőnek a lakásba történő bejutást arra alkalmas - tehát a mindkét félnek megfelelő - időben biztosítani kell és az ellenőrzést tűrni köteles, azonban őt szükségtelenül háborítani nem lehet; e szabályok megfelelően irányadók a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén. Ennek alapján, ha pl. a lakáson belüli vízvezeték hibája a másik lakásban, vagy/és az épület közös részein kárt okoz, a bérlő nem akadályozhatja meg a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzését.

BH2001. 474. A bérlő egyoldalú akaratelhatározással, a bér visszatartásával nem számíthatja be a bérbé azoknak a munkálatoknak az ellenértékét, amelyeket a bérbeadó helyett végeztetett el. A bérfizetés elmulasztása alapot ad a felmondásra [1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (2) bekezdés, 12. §, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 303. § (3) bekezdés].

BH1999. 406. A lakásbérleti szerződést a bérbeadó akkor is felmondhatja, ha a bérlő azért nem fizet bért, mert a lakást nem ő, hanem elvált házastársa használta [1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (1) bekezdés, 23. § (1) bekezdés c) pont, 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

A bérlő karbantartási kötelezettsége és kártérítési felelőssége

Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A lakásberendezések általában a következők:

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);

c) melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);

f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);

g) a redőny, vászonroló, napvédőfüggöny;

h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;

i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak (Lakástv. 2. számú melléklet 15. pont).

A bérlőnek a karbantartásra, felújításra, pótlásra, illetőleg cseréjére vonatkozó - Lakástv. 13. §-ának (1) bekezdésében meghatározott - kötelezettsége diszpozitív szabály, tehát csak akkor kell alkalmazni, ha a felek másképpen nem állapodtak meg. Ha azonban a felsorolt munkák elvégzése a bérlőt terheli, akkor a szerződés megkötésekor a lakbért ennek figyelembevételével kell megállapítani.

A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, és az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Ha azonban az épületben vagy az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele

együtt lakó személyek jogellenes magatartása miatt kár keletkezett, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti. Abban az esetben viszont, ha a kár a bérbeadó mulasztása vagy az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt következett be, akkor azok elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

Mindkét esetben arról van szó, hogy az épületben, illetőleg az épület központi berendezéseiben (Lakástv. 2. számú melléklet 16. pont) a hiba nem a rendeltetészerű használat során keletkezett, hanem első esetben [Lakástv. 13. § (3) bek.] a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek kárt okoztak, míg a második esetben [Lakástv. 13. § (4) bek.] a hibát a bérbeadó mulasztása idézte elő, illetőleg a munka az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt vált szükségessé.

A bérlő kártérítési felelősségénél a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit is alkalmazni kell. Ha tehát a bérlő és a vele együtt lakó személyek közösen okoznak kárt felelősségük a bérbeadóval szemben egyetemleges, egymással szemben pedig magatartásuk felróhatósága arányában oszlik meg.

A Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó okoz kárt a bérlőnek, vagy a vele együtt lakó személynek.

14. § (1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.

A bérlői kötelezettségek teljesítésének időpontja

Ha a bérlő szerződésben vállalta a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartását, felújítását, pótlását, illetőleg cseréjét, kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszik.

Ha a lakást többen használják és a berendezések fokozottabb igénybevételnek vannak kitéve, a kötelezettségek teljesítése is hamarabb időszerevé válhat. Az eset körülményei alapján lehet azt is eldönteni, hogy mikor szükséges a lakás festése, mázolása, a berendezések javítása vagy cseréje. A bérlőnek lehetőséget kell adni arra is, hogy bizonyos berendezésre (pl. beépített bútor), annak elhasználódása után ne tartson igényt.

Bár a Lakástv. 14. §-ának (1) bekezdése szerződésben vállalt kötelezettségekről rendelkezik, szabályait - nézetünk szerint - akkor is alkalmazni kell, ha a felek eltérően nem állapodtak meg [Lakástv. 13. § (1) bek.], s ezért a lakás, illetőleg a berendezések karbantartásáról a bérlő köteles gondoskodni. Erre utal az a rendelkezés is, hogy ha a munkák elvégzése a bérlőt terheli, akkor a szerződés megkötésekor a lakbért ennek figyelembevételével kell megállapítani [Lakástv. 13. § (2) bek.].

A bérbeadói kötelezettségek nem teljesítése

A bérbeadói kötelezettségek alapulhatnak jogszabályon és szerződésen.

A Lakástv. 10. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

A Lakástv. 13. § (1) bekezdése értelmében a felek megállapodhatnak, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Ez utóbbi lehetőséggel kapcsolatban meg kell jegyeznünk, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - a Lakástv. keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

A bérbeadót írásban kell felszólítani, a szóbeli felszólítás érvénytelen. Az elvégzendő munka természetétől függően a bérbeadónak megfelelő határidőt kell biztosítani. Életveszélyt okozó, továbbá a lakás állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszéd lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó, tehát azonnali beavatkozást igénylő munkák esetén rövidebb, más esetekben viszont a megfelelő határidő lehet hosszabb is.

A nem azonnali beavatkozást igénylő munka esetén a túl rövid határidő megjelölése olyan következtetésre is alapot adhat, hogy a bérlő a Lakástv.-ben biztosított jogaival visszaélt [Ptk. 5. § (1)-(2) bek.].

A bérbeadónak jogszabályon alapuló kötelezettsége az is, hogy a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban adja át. Ha a bérbeadó ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérlő a Lakástv. 14. § (2) bekezdésében jogát a lakás átadásakor is gyakorolhatja.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

BH2001. 68. *A bérlő érték növelő beruházásainak ellenértékét csak a bérleti jogviszony megszűnése után követelheti a bérbeadótól. E beruházások a bérleti díj megállapításánál figyelmen kívül maradnak [1959. évi IV. törvény 297. § (2) bekezdés, 324. § (1) bekezdés, 326. § (1) bekezdés, 361. § (1) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 57. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 15. § (1) bekezdés, 23. §].*

BH2000. 70. *Helyiségbérlétnél a bérlő által az ingatlanon eszközölt ráfordításokat (beruházásokat) csak az erre vonatkozó külön megállapodás szerint köteles a bérbeadó - a szerződés megszűnésekor - megtéríteni [1993. évi LXXVIII. tv. 15. § (1) bek., Ptk. 361. §].*

A bérlő joga a lakás átalakítására, korszerűsítésére. A költségek megtérítése

A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Az átalakításhoz (korszerűsítéshez) tehát nem a bérbeadó hozzájárulására, hanem szerződésre van szükség. Ezt azért kell hangsúlyozni, mert ha a Lakástv. a hozzájárulást kívánná meg, a bérbeadó nyilatkozatát - megtagadás esetén - joggal való visszaélésre hivatkozva a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdése alapján bírói ítélettel lehetne pótolni. A felek megállapodását azonban a bíróság nem pótolhatja, mert szerződést nem hozhat létre.

A megállapodást nem kell írásba foglalni, a szerződés létrejöttéhez azonban a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A Lakástv. kötelezően előírja, hogy a megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

Ha a megállapodás értelmében a bérlő az átalakítást, korszerűsítést saját költségére végezheti el, kiadásainak megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után sem tarthat igényt.

Az átalakítás, illetőleg korszerűsítés fogalmát a Lakástv. nem határozza meg. Általában elmondhatjuk, hogy az átalakítás a lakás alaprajzi beosztását változtatja meg, esetleg módosul a helyiségek száma, illetőleg egyes helyiségek rendeltetése. Pl. a konyha mellett lévő kúszobát a konyha bővítésére használják fel.

A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl - a jogszabályban meghatározott esetekben - építési engedély, esetleg szakhatósági engedély szükséges.

Ha a lakás átalakítása, korszerűsítése a komfortfokozat növelését eredményezte és a költségeket a bérbeadó viselte, a szerződés módosítását (a lakbér felemelését) a bérbeadó igényelheti. Különösen vonatkozik ez arra az esetre, ha a lakbér mértékét - a komfortfokozattól függően - jogszabály határozza meg (kötött bér). Nem önkormányzati, és nem állami lakás esetén azonban a felek a szerződés módosításának mellőzésében is megegyezhetnek (a szabad bér mértékét nem módosítják).

Természetesen a szerződés mindenképpen módosul, ha jogszerű átalakítás, korszerűsítés következtében pl. az egyszobás lakás - kétszobás lesz.

16. § (1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2) Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(3) A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

BH1998. 498. *A helyiség bérletére vonatkozó jogviszony folytatásának lehetősége az eredeti bérlő örököse részéről [Ptk. 1. § (2) bek., 7. § (1) bek., 1990. évi V. tv. 13. § (2) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 16. § (3) bek., 36. § (1) bek., 40. § (1) bek.].*

A munkák elvégzésének módja

Mind a bérbeadó, mind a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozzák. Tartózkodni kell attól is, hogy az épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatát lehetetlenné tegyék. Az épületben (társasházban) nemcsak bérlők, hanem lakástulajdonosok is lakhatnak. A munkák elvégzésénél a tulajdonosi érdekeket is szem előtt kell tartani. A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint önhatalommal is kizárhat vagy elháríthat minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi [Ptk. 115. § (2) bek.].

Természetesen a szükséges munkák elvégzésének velejárója lehet bizonyos hátrányok elviselése. Esetenként és a munkák természetétől függően lehet eldönteni, hogy a bérlői (tulajdonosi) jogok gyakorlása - indokolt időtartamban - mennyiben szűkíthető.

Aki a munkák elvégzése során másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Vonatkozik ez arra az esetre is, ha valaki a munkák elvégzését jogellenesen akadályozza. A kártérítésre a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

A bérbeadónak, illetőleg a bérlőnek az őt terhelő munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesítenie kell.

A bérlő a bérbeadót terhelő azonnali beavatkozást igénylő munkát [Lakástv. 11. § (1) bek. a) pont] bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell. Az életveszély elhárításához szükséges munka esetén tehát nincs szükség előzetes írásbeli felszólításra.

A bérlő tűrési kötelezettsége

A bérlő csak megállapodás alapján jogosult a lakás átalakítására, korszerűsítésére [Lakástv. 15. § (1) bek.]. Ezzel szemben - a bérlő hozzájárulása nélkül - a bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését [Lakástv. 16. § (3) bek.].

A szóban forgó rendelkezés arról szól, hogy a bérlő az épület karbantartását, felújítását, átalakítását, korszerűsítését stb. köteles tűrni. Az épület átalakítása, korszerűsítése stb. azonban rendszerint érinti a lakás átalakítását és korszerűsítését is. Ezért - nézetünk szerint - a bérlő a Lakástv. 16. § (3) bekezdésében meghatározott munkák elvégzését akkor is köteles tűrni, ha az a lakáson belül van. Erre utal az a rendelkezés is, hogy ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

A lakáson belüli változtatás tehát - a Lakástv. 16. § (3) bekezdésében meghatározott bérbeadói munkák végzése során - nem kizárt.

A bérbeadói munkáknak azonban nemcsak az szab határt, hogy a lakás megsemmisülése ne következzen be. A Lakástv. alkotásáról szóló bevezető elvek is tartalmazzák a polgári jog szabályainak figyelembevételét és a bérlő méltányos érdekeinek védelmét. A bérbeadó tehát a Lakástv.-ben biztosított jogait is csak azok között a korlátok között gyakorolhatja, amelyeket a Ptk. alapelvei az alanyi jogok gyakorlására meghatározott. Ha a munkálatok az említett jog rendeltetésével össze nem férő célra irányulnak, különösen ha a bérlő jogainak és törvényes érdekeinek csorbitására vezetnének, a joggyakorlás a Ptk. 5. §-a értelmében joggal való visszaélés. Ez a törvény által tiltott cselekmény, amelyet a bérlő nem köteles tűrni. Nem köteles tehát tűrni az olyan munkálatokat, amelyek nem járnak ugyan a lakás teljes megsemmisülésével, abban azonban a bérlő érdekei súlyosan sértő változásokat eredményeznek (pl. lakás helyiségeinek számát és alapterületét a bérbeadó egyoldalúan csak azért csökkenti, hogy az így nyert területet más lakáshoz csatolják).

A bérlő a komfortfokozat megváltozását is eredményező korszerűsítési munka elvégzését nem akadályozhatja meg arra hivatkozással, hogy a közművesítés, korszerű fűtési berendezése, felszerelése magasabb bérfizetési kötelezettséggel jár.

A Lakástv. 16. § (3) bekezdésében meghatározott munkálatok a bérlemény tárgyában gyakran olyan változásokat eredményeznek, amelyekre tekintettel az eredeti lakásbérleti szerződés már nem maradhat fenn változatlan tartalommal. Ha tehát azok a munkálatok, amelyeknek elvégzését a Lakástv. 16. § (3) bekezdése értelmében a bérlő köteles tűrni, a szerződés tartalmát érintő változásokkal járnak, a szerződést az új helyzetnek megfelelően módosítani kell (pl. a munkálatok következtében a lakások helyiségeinek száma, a lakás komfortfokozata, lakbére megváltozik).

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

BH2001. 320. A kényszerbérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó hozzájárulása nélkül végzett beruházások elszámolása [1959. évi IV. törvény 193-195. §-ok, 433. § (4) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 17. § (1) bekezdés, 85. § (2) bekezdés].

BH1997. 228. Az 1994. június 30. utáni időszakban a lakások bérére vonatkozó jogszabályok csak ott alkalmazhatók, ahol a helyi önkormányzat ebben a kérdésben rendeletet nem alkotott [1990. évi LXXXVII. tv.,

1991. évi XXXIII. tv. 2. § (7)-(9) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 17. § (1) bek., 31. § (1) bek., 76. § (2) bek., 45/1982. (X. 7.) MT r.].

EBH2005. 1313. *A jogszerű felmondás a bérleti jogviszonyt megszünteti és ezért a bérlő köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni. Az erre vonatkozó bérbeadói igényérvényesítés nincs határidőhöz kötve, ezért a hátralék megfizetése utáni perindítás rendeltetésellenes joggyakorlásra hivatkozással a kiürítési kereset elutasítását nem eredményezi (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 17. §, 23. §, 25. §).*

A lakás visszaadása

Ha a felek másképpen nem állapodnak meg, a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Nem köteles a bérlő az épület központi berendezéseinek lakásban lévő szakaszainak üzemképes állapotát biztosítani, mert ez mind a lakás átadásakor, mind a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérbeadó feladata [Lakástv. 7. § (1) bek., 10. § (1) bek. d) pont, 2. számú melléklet 16. pont].

A lakásbérleti szerződés megszűnésének eseteit a Lakástv. III. fejezete tartalmazza. Ehelyütt csupán arra utalunk, hogy felmondás esetén a szerződés nem a felmondás közlésekor, hanem a felmondási határidő lejárta után szűnik meg. A felmondást felmondási idő követi; ez az az időtartam, amelynek el kell telnie a szerződés megszűnéséig (Pkt. I/12. pont).

A bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználata járulékos jellegű, ezért a lakásbérlet megszűnésével (Lakástv. 23. §) a bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználatának jogcíme is megszűnik (Pkt. II/6. pont).

A szerződés megszűnése után tehát nemcsak a bérlő, hanem a vele együtt lakó személyek is kötelesek a lakást kiüríteni, és a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Ha a felek abban állapodtak meg, hogy a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, akkor a bérlőt a felsorolt kötelezettségek a lakás visszaadásakor is terhelik.

A bérlő nemcsak a lakást, hanem a lakáshoz tartozó helyiségeket is (Lakástv. 2. számú melléklet 11. pont) köteles üres és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.

Bár a Lakástv. nem említi, de a bérlőt megilleti az elvitel joga. A bérlő mindazt, amit a saját költségén a lakásban felszerelt, az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti.

A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A költségek összegében nem kell megállapodni, de az indokolt kiadásokat a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. Ezért - a viták elkerülése végett - célszerű a megállapodást írásba foglalni és ebben a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapotát rögzíteni.

Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségekben (területekben) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezett, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését nemcsak a kár bekövetkezésekor, hanem a lakás visszaadásakor is igényelheti.

Ha a felek a Lakástv. 15. §-a alapján abban állapodtak meg, hogy a bérlő a lakás átalakítását, korszerűsítését csak saját költségére végezheti el, vitás lehet, hogy a lakás visszaadásakor igényelheti-e a vagyoni előny visszatérítését. A kérdést a joggyakorlat döntheti el, véleményünk szerint azonban jogalap nélküli gazdagodásról azért nem lehet szó, mert a felek közötti szerződéses megállapodás jött létre. A felek szerződési akaratának nemcsak a lakásbérleti jogviszony fennállása, hanem megszűnésekor is érvényesülnie kell.

A szerződés figyelmen kívül hagyása a bérbeadót a cserelakással történő felmondásnál is hátrányos helyzetbe hozná, hiszen a felmondott lakásnál nem a szerződést, hanem a tényleges állapotot kellene figyelembe venni annak megállapításánál, hogy a felajánlott cserelakás megfelelő-e.

18. § (1) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére ugyanazon a településen - fővárosban a főváros területén - köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

A lakásbérleti jogviszony szünetelése és a bérlő kiköltözése a szünetelés idejére

A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával és bővítésével kapcsolatos munkák elvégzését. Ha azonban a munka olyan természetű, hogy csak akkor végezhető el, ha a bérlő a lakást nem használja, akkor a bérlő átmeneti időre köteles a lakást kiüríteni.

A lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

Az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére a bérbeadó csak ugyan azon a településen - a fővárosban, a főváros területén - köteles másik lakást felajánlani. Olyan követelmény viszont nincs, hogy a bérlő a kiürítendő lakással azonos minőségű átmeneti lakásra tarthatna igényt. A bérlő tehát kevesebb szobaszámú és alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együtt lakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

A szünetelés ideje alatt a kiürített lakásért lakbért nem kell fizetni és a bérlőt - véleményünk szerint - karbantartási kötelezettség sem terheli. Az átmeneti használatra biztosított lakásért viszont lakbért kell fizetni, és a bérlőt - ha a megállapodás így rendelkezett - a karbantartási kötelezettség is terheli.

A bérleti jogviszony szünetelése - nézetünk szerint - számos bérlői jogot nem szüntet meg, tehát pl. a bérleti jog folytatását - a Lakástv.-ben meghatározott esetekben - a bérlő halála esetén a szünetelés nem akadályozza meg és azt sem lehet kizárni, hogy a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával lakáscsere-szerződést kössön.

Ha a bérbeadó munka a bérlő érdekeit sérti, a bérlő a jogszabályban biztosított jogait a kiürített lakásra a szünetelés időtartama alatt is érvényesítheti.

A szünetelés megszűnése után a bérlő köteles az átmeneti lakást kiüríteni és visszaköltözni az eredeti lakásába. Az átmeneti lakás kiürítése nem tagadható meg olyan kifogásokkal, hogy az eredeti lakásban a munkákat nem végezték el megfelelően. A visszaköltözés után az esetleges hibákat a Lakástv. szabályai szerint lehet kijavítani. Ha azonban a felújított, átalakított lakás beköltözésre alkalmatlan, a szünetelés, illetőleg az átmeneti lakás használati joga szükségszerűen meghosszabbodik.

19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

Önkormányzati lakás esetén a felek megállapodása a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei tekintetében Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástv. a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

A felek jogait és kötelezettségeit a Lakástv. II. fejezete tartalmazza, de önkormányzati lakás esetén is lehetőség van arra, hogy a felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel (megállapodással) szüntessék meg [Lakástv. 23. § (3) bek.].

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei tekintetében a következő esetekben (Lakástv. II. fejezet) lehet megállapodást kötni: Lakástv. 9. § (1) bekezdés, 10. § (2)-(3) bekezdés, 13. § (1) bekezdés, 15. § (1) bekezdés, 17. § (2) bekezdés és 18. § (1) bekezdés.

A rendeletalkotás csak lehetőség de nem kötelezettség. Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására. Ebben az esetben a bérbeadó a megállapodást a Lakástv. rendelkezésének keretei között kötheti meg.

20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Bérlőkijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg.

BH2007. 185. *Lakott ingatlan tulajdonjogát árverésen megszerző tulajdonos díjkövetelése a bentmaradt lakáshasználóval szemben (1959. évi IV. törvény 117. §; 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § és 20. §).*

BH2003. 495. *A szavatosság szabályainak alkalmazása a bérbeadó hibás teljesítése esetén [1959. évi IV. törvény 301. § (1) bekezdés, 423. §, 424. § (1) bekezdés, 428. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 36. § (1) bekezdés, 37. § (1) bekezdés].*

BH2003. 417. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására nem jogosult a bérlő unokája, ha anyja - a bérlő gyermeke - nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 21. § (2) bekezdés, 32. § (1)-(2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH2002. 56. *Az 1993. évi LXXVIII. törvény a hatályba lépése előtt szerzett lakáshasználati jogokat nem csorbította; a jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő díj - ha másik lakásra tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével nem emelhető [1959. évi IV. törvény 4. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1)-(2) bekezdés, 67. § (2) és (5) bekezdés].*

BH2002. 13. *Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségre a bérletet nem vételi jog, hanem elővásárlási jog illeti meg [1959. évi IV. törvény 375. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 1. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 45. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés].*

BH1999. 455. *Nem terheli emelt összegű használatdíj-fizetési kötelezettség a szolgáltatási lakásban jogcím nélkül lakó személyt, ha elhelyezésre tarthat igényt [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1)-(2) bekezdés, 67. § (3) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 117. § (3)-(5) bekezdés].*

BH1999. 323. *A bérlőnek - a bérlet felmondása esetére jogszabály által biztosított - dolog-visszatartási jogosultsága a lakás-, illetőleg a helyiségbérelti jogviszonyokban nem alkalmazható [Ptk. 5. §, 433. § (2) bek., 451. §, 1993. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bek., 36. § (1) bek.].*

EBH2002. 635. *Az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) a hatályba lépése előtt szerzett lakáshasználati jogokat nem csorbította; a jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő díj - ha másik lakásra tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével nem emelhető. [Ptk. 4. §, 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 20. § (1)-(2) bek., 67. § (2) és (5) bek.]*

A jogcím nélküli használat

A Lakástv. 2. számú mellékletének 13. pontja szerint jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

A Lakástv. az 1994. január 1-je után keletkezett jogcím nélküli lakáshasználóknál már nem tesz különbséget aszerint, hogy jóhiszeműek vagy rosszhiszeműek. Ugyanakkor megfelelően védi azokat a személyeket, akik a Lakástv. hatálybalépésekor jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználók voltak, és ezért másik lakásra tarthatnak igényt (Lakástv. VIII. fejezet).

A lakásbérelti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a Lakástv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállal.

Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza [Lakástv. 31. § (1)-(2) bek.].

A Lakástv. hatálybalépése után tehát általános szabály, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó köteles a lakást kiüríteni a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Ha ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a jogosult polgári perben igényelheti a lakás kiürítését. A per megindítása előtt nincs szükség alakszerű felszólításra.

Külön szabályokat kell alkalmazni akkor, ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet az önkormányzati lakás elhagyására kötelezi [Lakástv. 31. § (3) bek.].

A használati díj

A lakást jogcím nélkül használat nem lakbért, hanem használati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használat más lakásra tarthat igényt [Lakástv. 20. § (2) bek.].

A jogcím nélküli használat akkor kezdődik, amikor a lakásbérelti szerződés megszűnik (Lakástv. 23. §). Arra azonban utalunk kell, hogy felmondás esetén a felmondást felmondási idő követi; ez az az időtartam, amelynek el kell telnie a szerződés megszűnéséig (Pkt. I/12. pont).

A jogcím nélküli lakáshasználó által a jogosult részére fizetendő lakáshasználati díj összege azonos a lakásra megállapított lakbérrel. A lakáshasználati díj mértékének megállapításánál ezért megfelelően alkalmazandók a lakbér mértékének meghatározására irányadó jogszabályok.

A Lakástv. 20. §-ának (2) bekezdésében szabályozott díjemelési lehetőség azt a célt szolgálja, hogy a jogcím nélküli használatot a lakás kiürítésére készítse. A bérlő szociális helyzete a jogszabály értelmében nem zárja ki a használati díj emelését. Ennek mértékét az ítélkezési gyakorlat fogja kialakítani. (Pkt. I/1. pont).

Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A használati díj emelésének mértékét - bérlőkijelölési jog esetén - a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díjnak a lakbért meg nem haladó összege a bérbeadót, ezen felüli összeg viszont a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg (a bérlőkijelölési jog részleteit a Lakástv. 3. §-ának magyarázata során ismertettük).

A használati díj mértékét - vita esetén - a bíróság állapítja meg. Az igényt mind a lakás kiürítése iránt indított perben, mind atól függetlenül lehet érvényesíteni.

A jogcím nélküli lakáshasználatból okozott kár megtérítését a jogosult a kártérítés általános szabályai szerint követelheti.

21. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

A lakásbérlet lényege, hogy a bérbeadónak nem csak az épülettel, a közös területekkel, helyiségekkel és az épület-berendezésekkel kapcsolatban vannak kötelezettségei, hanem a lakáson belül a rendeltetésszerű használat során felmerülő lakásberendezési tárgyak, és a burkolatok, nyílászárók karbantartásáról, javításáról, pótlásáról, cseréjéről is neki kell gondoskodnia. A magyar lakásbérleti rendszer ezzel szemben - még a rendszerváltást megelőzően - úgy alakult át, hogy a jogi szabályozás, a központilag alacsonyan tartott lakbérek miatt, a lakáson belüli feladatokat teljes egészében a bérlőre hárította. Olyan helyzet alakult ki ez által, mintha a bérlő a lakás tulajdonosa lenne.

E helyzet megváltoztatásának első lépése volt, hogy a törvény 1994. január 1-jétől fenntartotta ugyan főszabályként - az általánosan jellemző jövedelmi-vagyoni viszonyok miatt - a lakáson belüli feladatok bérlőre hárítását, azonban lehetővé tette a szerződésben az ettől eltérő megállapodást. Az eltérő megállapodás lehetősége az egyéb tulajdonnál a konkrét szerződés kérdése, amellyel a felek jelentős része a gyakorlatban ma is él. Önkormányzati lakás esetén az eltérő megállapodás létrejöttének törvényi feltétele, hogy a helyi rendeletben az önkormányzat a lakbér mértékét - a bérbeadó által a lakáson belüli feladatok vállalása és a költségek megtérülése céljából - magasabb mértékben meghatározza. Erre azonban kifejezetten a nem szociális jellegű bérleteknél van (és egyelőre még a jövőben is ezeknél lesz) lehetőség, mert csak a magasabb jövedelmű családok képesek a magasabb lakbért megfizetni.

A változtatás következő lépése, hogy a törvény szerint főszabályként a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó az említett lakáson belüli feladatok elvégzésére, illetőleg az e munkákkal járó költségek viselésére. Az ilyen megállapodás hiányában a kisebb (karbantartással és felújítással járó) kiadások a bérlőt, a nagyobb (pótlással és cserével kapcsolatos) költségek a bérbeadót terhelik; ez a szabályozás összhangban van a Ptk. 427. § (1) bekezdésében meghatározott dologbérletre vonatkozó rendelkezéssel.

Az új főszabály alól kivételt képez a szociális helyzet alapján bérbe adott, és az állami lakás, amelyeknél a bérlő viseli a lakáson belüli költségeket, de a lakbér összegét ennek figyelembe vételével kell megállapítani. A törvény állami lakás esetén módot ad az új főszabály szerinti megállapodás megkötésére is, mert az állami lakás bérlőjének sok esetben a szociálisan rászorulókhhoz képest kedvezőbbek a jövedelmi-vagyoni körülményei, mely alapján képes a magasabb lakbér megfizetésére.

(4) A társbérlő a lakrészébe - a (2) bekezdésben említettekén kívül - más személyt csak a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(5) A (3)-(4) bekezdés szerinti befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

(6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

BDT1999. 56. *Önkormányzati lakásban a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult az az unoka is, aki a bérlő jogszerűen befogadott gyermekétől származik, még akkor is, ha nem az együttlakás alatt született.*

BH2003. 501. *A nagyszülő lakásbérleti jogának folytatására az unoka akkor jogosult, ha szülőjét a bérlő befogadta, az unoka az együttélés alatt oda született, és azóta életvitelszerűen ott lakik. Ez a jog akkor is megilleti az unokát, ha szülője a bérlő halálakor már nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 1952. évi III. törvény 220-221. §].*

BH2003. 417. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására nem jogosult a bérlő unokája, ha anyja - a bérlő gyermeke - nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 21. § (2) bekezdés, 32. § (1)-(2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH2003. 23. *Nem a tényleges használat, hanem az érvényes jogcím alapján minősülhet valaki a bérlővel együtt lakó olyan személynek, aki a bérlő halála után a lakásbérleti jogviszonyt folytathatja [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet].*

BH2002. 265. *A nagyszülő által jogszerűen befogadott gyermekétől született unoka jogosult az önkormányzati lakás bérleti jogviszonyának folytatására - ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott - akkor is, ha korábban folyamatos otlakása a szülők elhatározása miatt - szerzett várományi jogának feladása nélkül - úgy szakadt meg, hogy visszaköltözése új befogadás nélkül történt [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 1952. évi III. törvény 49. § (2) bekezdés].*

BH2001. 115. *A lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultság megállapítása iránti perben a bíróság nem gyakorolhat méltányosságot annak elbírálása során, hogy a felperes a bérlő halálakor miért nem lakott életvitelszerűen a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdés, 29. § (3) bekezdés, 32. § (2) bekezdés].*

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

BH1999. 18. *Önkormányzati lakás esetén a lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Az unoka nem tartozik ebbe a körbe [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1)-(2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH1998. 587. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. (2) bek., 76. § (4) bek.].*

BH1998. 80. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].*

A bérlő, a bérlőtárs és a társbérlő által befogadható személyek

A lakás önálló bérlője a kiskorú gyermekét (az örökbe fogadott, a mostoha-, a nevelt gyermekét), valamint a befogadott gyermekétől az együtt lakás ideje alatt született unokáját a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Nincs jelentősége annak, hogy a lakás állami, önkormányzati vagy egyéb tulajdonban áll.

Az önálló bérlő más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Ha a lakás önkormányzati tulajdonban áll - önálló bérlet esetén - a befogadásnak tágabb lehetősége van. Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét); jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbe fogadó, mostoha-, és nevelő szülőjét). A gyermekek az önálló bérlőhöz akkor is beköltözhetnek, ha nagykorúak.

Önkormányzati lakásba önálló bérlet esetén más személyt, pl. élettársat, albérlőt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lehet befogadni.

A bérlőtársak a lakásnak együttes bérlői. A bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit a Lakástv. 4. §-a tartalmazza. Meg kell azonban jegyeznünk, hogy a Lakástv. hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt a Lakástv. nem érintette [Lakástv. 76. § (5) bek.].

A bérlőtárs a lakásba a kiskorú gyermekét (az örökbe fogadott, a mostoha- és nevelt gyermekét), valamint a befogadott gyermekétől az együtt lakás ideje alatt született unokáját a másik bérlőtárs és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja.

A bérlőtárs más személyt a lakásba csak a másik bérlőtárs és a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Ha a lakás önkormányzati tulajdonban áll, a bérbeadói hozzájárulására a Lakástv. 21. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiséget pedig közösen használják, társbérlők.

A társbérlő a lakrészébe a kiskorú gyermekét (az örökbe fogadott, a mostoha- és nevelt gyermekét), valamint a befogadott gyermekétől az együtt lakás ideje alatt született unokáját a másik társbérlő és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja.

A társbérlő a lakrészébe más személyt csak a másik társbérlő és a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulásra a Lakástv. 21. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg [Lakástv. 21. § (6) bek.].

Az önkormányzatok bérbeadói minőségükben a bérlővel polgári jogi jogviszonyban állnak, ezért a közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálatára megállapított harminc napos határidő [1957. évi IV. törvény 72. § (1) bek.] nem alkalmazható, ha a jogvita tárgya a jogszabály által megkivánt hozzájáruló nyilatkozat megtagadása [Lakástv. 21. § (1)-(2) bek., 29. § (1) bek., 33. § (1)-(2) bek.], illetve a bérlet folytatására vonatkozó jog elismerésének megtagadása (Lakástv. 32. §). A peres eljárást az általános szabályok szerint lehet megindítani (Pkt. I/2. pont).

Ha a Lakástv. a befogadáshoz a bérbeadó, a bérlőtárs vagy a társbérlő írásbeli hozzájárulását írja elő, a szóbeli vagy a ráutaló magatartással történő hozzájárulás érvénytelen, mert a kötelező alakszerűség a jogszabály rendelkezésén alapul [Ptk. 217. § (1) bek.].

Ha a bérlő a bérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést kötött, mind az eltartó, mind az eltartott csak a kiskorú gyermekét fogadhatja be a másik fél írásbeli hozzájárulása nélkül. Ennek részleteire a következő paragrafus magyarázata során térünk ki.

A befogadásnál a hozzájárulás jogszabály által megkívánt jognyilatkozattal történik. Ezért a hozzájárulás megtagadása esetén a jognyilatkozatot - ha joggal való visszaélés történt - a bíróság ítélettel pótolhatja, feltéve, ha annak a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak.

A befogadásnál a Lakástv. 76. § (4) bekezdését, a bérbeadói hozzájárulásnál pedig a Lakástv. 89. §-ának (1)-(2) bekezdését is figyelembe kell venni.

22. § (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - kiskorú gyermekük kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

Tartási szerződés megkötése a bérleti jog folytatása ellenében

A tartási szerződés alapján az egyik fél köteles a másik felet megfelelően eltartani. A tartás kötelezettsége a gondozásra, a gyógyíttatásra, az ápolásra és az eltemettetésre is kiterjed.

A tartási szerződést írásba kell foglalni, a Lakástv. 22. §-ának (1) bekezdése azonban olyan feltételt nem szab, hogy az eltartó a szerződés megkötése után köteles az eltartott lakásába beköltözni. Arra azonban utalnunk kell, hogy a Lakástv. hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog csak akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállanak [Lakástv. 66. § (1) bek.].

A Lakástv. hatálybalépése után kötött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog a Lakástv. 32. §-ában meghatározott feltételek szerint folytatható.

A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - kiskorú gyermekük kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be. Ennek magyarázata az, hogy más személy befogadása mind az eltartó, mind az eltartott érdekeit sértheti.

A hozzájárulás megtagadására a Lakástv. külön rendelkezést tartalmaz, ha önkormányzati lakásról van szó.

Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó tartásra nem képes [Lakástv. 22. § (3) bek.].

A felek a Ptk. 586. §-a alapján ilyen esetben is köthetnek tartási szerződést, azonban a bérleti jogot - a bérlő halála után - folytatni nem lehet. A bérlő az eltartót csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be [Lakástv. 21. § (1)-(2) bek.].

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

23. § (1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésékor szűnik meg.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbé, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

BDT2008. 1896. *A felmondás egyoldalú nyilatkozat, hatályának beálltához külön elfogadó nyilatkozatra nincs szükség. A jogszerű felmondás a szerződést önmagában megszünteti. Az a körülmény, hogy a másik fél a felmondást elfogadja, még nem tekinthető a szerződés megszüntetésére irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratkinyilvánításnak.*

BDT2001. 479. *Az előbérleti jog megsértése nem érvénytelenséget csak az előbérleti jog jogosultja tekintetében relatív hatálytalanságot eredményez. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) hatálybalépése után a bérleti jogviszony felmondásával a bérleti szerződés és ezzel a bérlő szerződésen alapuló használati joga is megszűnik, ezért a volt bérbeadó a helyiség kiürítését követelheti. E perben a jogalap körében a bíróságnak - ha a volt bérlő vitatja - a felmondás érvényességét is vizsgálnia kell. A felmondási idő lejártával azonban megállapítási keresetnek (Pp. 123. §) már nincs helye.*

BDT2000. 90. *Az előbérleti jog megsértése nem érvénytelenséget csak az előbérleti jog jogosultja tekintetében relatív hatálytalanságot eredményez. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) hatálybalépése után a bérleti jogviszony felmondásával a bérleti szerződés és ezzel a bérlő szerződésen alapuló használati joga is megszűnik, ezért a volt bérbeadó a helyiség kiürítését követelheti. E perben a jogalap körében a bíróságnak - ha a volt bérlő vitatja - a felmondás érvényességét is vizsgálnia kell. A felmondási idő lejártával azonban megállapítási keresetnek (Pp. 123. §) már nincs helye.*

BH2010. 215. *Nem szűnik meg a bérleti szerződés, ha a jogviszonyt a meghalt bérlő jogutódja folytatja. Ilyen esetben az eredeti szerződéses jogviszony - a bérlő személyében bekövetkezett változással - marad fenn és nem kell a szerződést ismét írásba foglalni (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 23. § és 32. §).*

BH2010. 153. *A lakásbérleti szerződés módosítása iránti kereset elbírálását megelőzi a felmondásra alapított lakás kiürítése iránti kereset elbírálása (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 26. §, 1959. évi IV. törvény 241. §).*

BH2007. 340. *A jogszerű felmondás önmagában megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt, ezért a bérbeadó a lakás kiürítése iránt pert indíthat. - A bíróság ebben a perben bírálja el a felmondás jogszerűségét, s ha ez elmarad - mert a per megszűnik - a bérlő nem tekinthető jogcím nélküli lakáshasználónak és emiatt egy újabb perben nem kötelezhető a bérlemény kiürítésére (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §).*

BH2006. 214. *Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelését - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).*

BH2006. 53. *Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelését - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).*

BH2006. 52. *Ha az önkormányzati helyiség lebontását hatósági határozat elrendelte, a bérlő elővásárlási jogával nem élhet. A bérlő elhelyezéséről és kártalanításáról a hatósági határozat, és nem a polgári per bírósága rendelkezik (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 58. §).*

BH2005. 292. I. *Ha a felek a helyiségbérleti szerződésükben kikötötték a felmondás jogát, a szerződés jogszerűen felmondható akkor is, ha a szerződésben további megszűnési okként a felek valamely feltétel bekövetkezését is előírták [1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 36. §, 43. § (1) bek.].*

BH2005. 20. *Ha a házastársak közül csak az egyikük tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a végrehajtási árverésen szerző új tulajdonos által a volt bérlő ellen indított lakás-kiürítési perben a másik házastárs az ingatlan közös tulajdoni jellegének, és bérlői minőségének megállapítását már nem kérheti (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 25. §).*

BH2004. 240. *A lakbérfizetési késedelem esetén a méltányosság gyakorlására a bérbeadó jogosult, a bíróság méltányosságot nem gyakorolhat (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 25. §).*

BH2004. 186. *A felmondásra alapított lakáskiürítési igény elbírálása során nem a bérhátralék keletkezésének okait kell vizsgálni, hanem a felmondás szabályszerűségét. Méltányosságot e körben a bérbeadó gyakorolhat azzal, hogy a felmondási jogát nem gyakorolja (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §).*

BH2001. 425. A bérlőkijelölési jog gyakorlása az állami tulajdonú községi szolgálati lakás önkormányzati tulajdonba kerülését követően [1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdés, 237. §, 1990. évi LXXV. törvény, 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (5) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés, 102. § (1) bekezdés, 117. § (3) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 90. § (2) bekezdés].

BH2001. 321. A lakásbérleti jog folytatására nem jogosult személy másik lakásban való elhelyezésének feltételeire az önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés d) pont, 31. § (2) bekezdés, 32. § (3) bekezdés].

BH2001. 224. A lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, ugyanis e jogosultság a bérlő halála folytán, a jogszabály erejénél fogva keletkezik [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 32. § (3) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 89. § (2) bekezdés].

BH2001. 116. Munkaviszonyhoz kötődő lakásbérleti szerződés esetén a munkaviszony megszűnése bontó feltételként a lakásbérleti szerződés megszűnését eredményezi [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés, 31. § (1)-(2) bekezdés, 75. § (1)-(2) bekezdés].

BH2001. 68. A bérlő érték növelő beruházásainak ellenértékét csak a bérleti jogviszony megszűnése után követelheti a bérbeadótól. E beruházások a bérleti díj megállapításánál figyelmen kívül maradnak [1959. évi IV. törvény 297. § (2) bekezdés, 324. § (1) bekezdés, 326. § (1) bekezdés, 361. § (1) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 57. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 15. § (1) bekezdés, 23. §].

BH2000. 308. Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MTr. 4. § (1) bek.].

BH1999. 504. I. Nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára szóló bérleti szerződés felmondása [1959. évi IV. törvény 205. §, 207. §, 319. § 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pont, 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés, 28. §, 43. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés, 72. §, 75. §, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet 2. §].

BH1999. 406. A lakásbérleti szerződést a bérbeadó akkor is felmondhatja, ha a bérlő azért nem fizet bért, mert a lakást nem ő, hanem elvált házastársa használta [1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (1) bekezdés, 23. § (1) bekezdés c) pont, 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

BH1999. 163. A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].

BH1998. 587. Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].

BH1998. 174. A lakásbérleti jog folytatására nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó nem tarthat igényt elhelyezésre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (1) bek. d) pont, 67. § (3) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 124. §].

BH1998. 80. Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].

BH1998. 20. A meghatározott időre szóló lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a szerződésben a bérbeadó erre kötelezettséget vállalt [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (2) bek., 31. § (1) bek., 75. §].

BH1997. 335. A lakásbérleti jogviszonyról történő lemondás nem jelenti a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 1. § (3) bek., 23. §, 92. § (1) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 86. § (3) bek., 1957. évi IV. tv. (Áe.) 13. § (1) bek., 17. § (1) bek., Ptk. 205. § (1) bek., 319. § (1) bek.].

BH1995. 216. A lakásbérleti jogviszony szerződéssel való megszüntetésével kapcsolatban keletkezett jogvita elbírálásának egyes szempontjai [Ptk. 4. §, 201. § (1) bek., 216. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 86. § (1)-(4) bek., 88. § (1) bek.].

EBH2005. 1313. A jogszerű felmondás a bérleti jogviszonyt megszünteti és ezért a bérlő köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni. Az erre vonatkozó bérbeadói igényérvényesítés nincs határidőhöz kötve, ezért a hátralék megfizetése utáni perindítás rendeltetésellenes joggyakorlásra hivatkozással a kiürítési kereset elutasítását nem eredményezi (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 17. §, 23. §, 25. §).

EBH2003. 944. A felmondásra alapított lakáskiürítési igény elbírálása során nem a bérhátralék keletkezésének okait kell vizsgálni, hanem a felmondás szabályszerűségét. Méltányosságot e körben a bérbeadó gyakorolhat azzal, hogy a felmondási jogát nem gyakorolja (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §).

A lakásbérlet megszűnésének esetei

A lakásbérlet megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

A lakásbérlet megszüntetése szerződéssel

Ha a felek a lakásbérletet szerződéssel szüntetik meg, a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésre, illetőleg megszüntetésére vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A lakásbérlet szerződéssel akkor szűnik meg, ha a felek akarata kölcsönösen és egybehangzóan erre irányul. A megszüntetéshez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyik által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály, pl. önkormányzati rendelet rendez.

Alkalmazni kell azt a szabályt is, hogy szerződést jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában akár szóban, akár írásban lehet kötni. A szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni [Ptk. 216. § (1) bek.].

Ha jogszabály vagy a felek megállapodása a szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti [pl. ilyen rendelkezést tartalmaz a Lakástv. 2. §-ának (5) bekezdése, mely szerint az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni], az ilyen alakban kötött szerződés megszüntetése is csak a megszabott alakban érvényes. A Ptk. 218. § (3) bekezdése értelmében azonban a szerződésnek a megszabott alak mellőzésével történt megszüntetése is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

A lakásbérlet megszűnése ráutaló magatartással. A lakás elhagyása

Az előző okfejtésből kitűnik, hogy a lakásbérleti szerződés akkor is megszűnhet ráutaló magatartással [Ptk. 216. § (1) bek., 218. § (3) bek.], ha a szerződést írásba foglalták. Az ilyen megszüntetésnek sajátos esete az, amikor a bérlő a lakást a visszatérés szándéka nélkül végleg elhagyta. Ma már ilyen okból a bíróság ítéletével a szerződést nem szüntetheti meg és - állami vagy önkormányzati lakás esetén - igénybevételek sincs helye. Az ilyen magatartás azonban nem maradhat jogkövetkezmény nélkül.

A lakás elhagyása (a lakáshasználat tartós felhagyása) többé nem olyan jogi tény, amely önmagában a lakásbérleti szerződés megszűnését vonja maga után, de vizsgálni lehet, hogy a felek a lakásbérleti szerződés megszüntetésében ráutaló magatartással megállapodtak-e.

A bérlőnek ez a magatartása rendeltetésellenes lakáshasználatnak minősülhet, különösen, ha ez az eljárás az állagromlás veszélyével is jár (pl. oly módon, hogy a bérlő elmulasztja az őt terhelő karbantartást, vagy télen a bérlemény fűtésének elmaradása kárveszélyt idéz elő stb.), és ez felmondási ok (Pkt. I/7. pont).

A lakásbérlet megszüntetése pénzbeli térítés ellenében. Önkormányzati lakásra vonatkozó rendelkezések

Magántulajdonban lévő lakások esetén gyakran előfordul, hogy a bérlő hajlandó a lakásbérleti szerződést megszüntetni, ha a bérbeadó megfelelő pénzbeli térítést fizet. Ilyen megállapodásnak nincs akadálya. Azt azonban hangsúlyozni kell, hogy a feleknek mind a jogalap (tehát, hogy a lakásbérlet megszűnése pénzbeli térítés ellenében történik), mind az összecszerűség tekintetében meg kell állapodniuk, különben a lakásbérlet nem szűnik meg és a bérlő bírói úton sem kényszerítheti ki a pénzbeli térítést.

A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgyis megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg [Lakástv. 23. § (3) bek.].

Véleményünk szerint a felek nem állami és nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás esetén is köthetnek ilyen tartalmú megállapodást. Természetesen az önkormányzati rendelet rájuk nézve nem kötelező.

A lakás megsemmisülése

Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt, annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata [Lakástv. 23. § (4) bek.].

A határozott időre szóló, vagy feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérlet megszűnése

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg [Lakástv. 23. § (2) bek.].

Megjegyezzük, hogy amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a feltétel bekövetkezése, illetőleg meghiúsulása esetére a másik fél jogát csorbítja vagy meghiúsítja.

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt [Lakástv. 31. § (1) bek.].

A lakásbérlet megszűnése hatósági (bíróági) határozat alapján

A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha

a) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;

b) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti; és ha

c) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik [Lakástv. 23. § (1) bek. f)-h) pont].

A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha annak a Lakástv. 35. §-ának (1) bekezdésében meghatározott okai fennállanak.

Ha a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a hatóság határozattal szünteti meg, a határozat bírósági felülvizsgálatát az 1952. évi III. törvény XX. fejezetében foglalt szabályok szerint lehet igényelni.

24. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

A bérbeadó felmondása

A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a bérlő lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;

d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg a területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel [Lakástv. 24. § (1) bek.].

A Lakástv. 24. §-ának (1) bekezdés a)-d) pontjaira alapított felmondásnál a bérlő (vagy a vele együtt lakó személyek) szerződésszegő magatartása miatt kerülhet sor. Felmondani csak írásban lehet, a szóbeli felmondás érvénytelen.

A bérlő a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért fizet lakbért [Lakástv. 2. § (2) bek.]. Ezért a bér nem fizetésre alapított felmondás akkor is alapos lehet, ha a bérlő a külön szolgáltatás díját nem fizeti meg. (A külön szolgáltatások körét a Lakástv. 2. számú mellékletének 17. pontja tartalmazza.)

A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbértfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

A bérlőt a lakbértfizetésen kívül egyéb kötelezettség is terheli, amely alapulhat jogszabályon vagy szerződésen. Az egyéb lényeges kötelezettség nem teljesítése szintén alapot adhat a szerződés felmondására. Ez akkor is fennáll, ha a bérbeadótól szerződésben átvállalt kötelezettségekről van szó [pl. Lakástv. 9. § (1) bek., 10. § (3) bek.].

A bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval és a lakókkal szemben kötelesek az együttélés követelményeit betartani. Az ezzel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartás a felmondás következményeit vonja maga után. A bérlő vagy a vele együtt lakó személyek jogellenes magatartásának értékelésénél azt is indokolt figyelembe venni, hogy a bérbeadó nem tanúsított-e hasonló súlyú jogellenes magatartást.

A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg területet rendeltetésüknek megfelelően az állag megóvása mellett használhatják. A rongálás és a rendeltetés ellenes használat nemcsak azzal a következménnyel jár, hogy a hibát ki kell javítani, illetőleg a kárt meg kell téríteni, hanem a szóban forgó okokból a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

Rendeltetés ellenes használatnak minősül - eltérő megállapodás hiányában - ha a bérlő a lakást nem lakás céljára használja, vagy a közlekedő helyiségeket raktározás céljára veszi igénybe stb.

A bérbeadó megfelelő cserelakás felajánlásával is felmondhatja a lakásbérleti szerződést. Ennek részleteire a Lakástv. 26. §-ának magyarázata során térünk ki.

Felmondás bérlőtársi és társbérleti jogviszony esetén

A bérlőtársak a lakásnak együttes bérlői, ezért bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárral közölte.

Ha a szerződés alapján a bérlők a lakást meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiséget pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő, ezért a Lakástv. 24. §-ának (1) bekezdésében meghatározott felmondást csak a társbérlővel kell közölni.

(3) A bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett - önállóan gyakorolja.

BDT2007. 1681. *Ha az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások bérleti jogviszonyának felmondására vonatkozóan az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. §-ában szabályozott feltételeknél szigorúbb követelményeket támaszt, a bíróság a per során kizárólagosan azt vizsgálhatja, hogy a felmondás megfelel-e az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pontja és a 25. § (1), valamint (5) bekezdésében írt feltételeknek és határidőknek. Az 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott feltételeket tartalmazó önkormányzati rendeletet e körben a bíróság nem tekintheti irányadónak.*

BH2010. 153. *A lakásbérleti szerződés módosítása iránti kereset elbírálását megelőzi a felmondásra alapított lakás kiürítése iránti kereset elbírálása (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 26. §, 1959. évi IV. törvény 241. §).*

BH2010. 41. *A bérbeadó felmondás előtti felszólítása akkor tekinthető közöltnek, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy azért nem jut tudomására, mert a felszólítást tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibája miatt hiúsult meg (1993. évi LXXVIII. törvény 24. és 25. §).*

BH2006. 160. *A helyiségbérleti szerződés felmondása érvényességének vizsgálata esetén az ügy körülményeitől függően - a szerződés tartalmára és a feleknek a szerződés teljesítése során tanúsított magatartására is figyelemmel - kell megítélni, hogy a kifogásolt magatartás olyan súlyos-e, amelyre tekintettel az előzetes írásbeli felszólítás mellőzhető [1993. évi LXXVIII. tv. 24. § (1) bek., 25. § (4) bek.].*

BH2005. 179. *A kereseti kérelemhez való kötöttség elve folytán nincs alap arra, hogy a másodfokú bíróság a felmondásra alapított lakáskiürítési perben a szerződés módosításával kötelezze az alperest a lakás kiürítésére [1993. évi LXXVIII. tv. 24-25. §-ok; 1959. évi IV. törvény 241. §].*

BH2004. 364. *A lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt - Ilyen esetben az árverési vevő a felmondási okokra alapított, valamint a cserelakásos felmondás jogával élhet, de a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a)-e) pont, 26. § (5) és (7) bekezdés; 1994. évi LIII. törvény 137. §, 141. § (3)-(4) bekezdés; 1959. évi IV. törvény 120. § (1) bekezdés].*

BH2004. 323. *Nem visszaélészerű az önkormányzat részéről a tulajdonában lévő lakás bérleti jogának felmondása az önhibájából huzamosan bért nem fizető bérlővel szemben (1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 25. §).*

BH2004. 240. *A lakbérfizetési késedelem esetén a méltányosság gyakorlására a bérbeadó jogosult, a bíróság méltányosságot nem gyakorolhat (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 25. §).*

BH2004. 110. *A lakásbérleti szerződés felmondásának érvényessége tekintetében nem a felmondás keltezésének van jogi jelentősége, hanem egyrészt annak, hogy a felmondást a bérbeadó mikor közli a bérlővel, másrészt annak, hogy a felmondási határidő a bérleti díjhátralék kiegyenlítésére szabott határnap elmulasztását követő hónap utolsó napjára szól-e [1959. évi IV. törvény 389. §, 423. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés].*

BH2004. 56. *Az ingatlant lakottan vásárló árverési vevő a bentlakóval szemben a bérleti díj nem fizetése miatti felmondáson alapuló lakáskiürítési igényt csak akkor érvényesíthet, ha a felek között volt megállapodás*

a bérleti díj tekintetében, vagy volt megállapított bérleti díj [1959. évi IV. törvény 120. §, 1994. évi LIII. törvény 137. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 6. §, 24. § (1) bekezdés a), c), e) pont].

BH2004. 13. A lakásbérleti jogviszony felmondását nemcsak többhavi, hanem egyhavi bérhátralék is megalapozhatja [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés, 25. § (1) és (5) bekezdés].

BH2003. 113. Szolgálati lakásra fennállott bérleti jogviszony megszűnése után a volt bérlő házastársa részére a bérbeadó által engedélyezett lakáshasználat nem keletkeztet bérleti jogviszonyt [1959. évi IV. törvény 206. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés, 102. § (1) bekezdés a) pont, 123. § (1) bekezdés c) pont, 15/1995. (VII. 14.) PM rendelet 30. § (3) bekezdés].

BH2002. 70. Helyiség bérletére vonatkozó szerződés felmondásának érvényessége tárgyában vizsgálendő körülmények [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 24. § (1) bek. b) és d) pont, 25. § 1990. évi LXXIV. tv. (Épt.) 12. § (1) bek., 33. §].

BH2001. 474. A bérlő egyoldalú akaratelhatározással, a bér visszatartásával nem számíthatja be a bérbe azoknak a munkálatoknak az ellenértékét, amelyeket a bérbeadó helyett végeztetett el. A bérfizetés elmulasztása alapot ad a felmondásra [1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (2) bekezdés, 12. §, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 303. § (3) bekezdés].

BH2001. 370. Bérhátraléokra alapított lakáskiürítési per újabb felmondás nélkül nem indítható, ha a korábbi azonos jogcímen alapított kiürítés iránti per szünetelés miatt megszünt [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. §, 1959. évi IV. törvény 4. §].

BH2001. 117. A bérlemény rendeltetésellenes használatára alapított felmondás érvényessége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (3)-(4) bekezdés].

BH2000. 102. Kényszerbérlet bérleti jogának felmondása bérletidő-fizetési kötelezettség elmulasztása miatt [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

BH1999. 504. I. Nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára szóló bérleti szerződés felmondása [1959. évi IV. törvény 205. §, 207. §, 319. § 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pont, 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés, 28. §, 43. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés, 72. §, 75. §, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet 2. §].

BH1999. 502. A felmondási okok vizsgálata szempontjából a bérlőtársakat egyaránt terheli az egész bérlemény tekintetében a rendeltetészerű használat és az együttélés követelményei betartásának kötelezettsége [1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (5) bekezdés, 24. §].

BH1999. 406. A lakásbérleti szerződést a bérbeadó akkor is felmondhatja, ha a bérlő azért nem fizet bért, mert a lakást nem ő, hanem elvált házastársa használta [1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (1) bekezdés, 23. § (1) bekezdés c) pont, 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

BH1999. 210. Rendeltetésellenes használatnak minősül, ha a bérlő a lakásba - szerződés vagy a jogszabály tiltó rendelkezése ellenére - más személyt befogad [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (3) bekezdés].

BH1998. 586. Közös tulajdon megszüntetésekor a lakott értékben történő árverési értékesítés után visszamaradó volt tulajdonostárs (bérlő) jogállásával azonos annak a bentlakó kötelezettnek a jogállása, akinek az ingatlanát a lakott állapotnak megfelelő árverési vételáron szerzi meg az árverési vevő [1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (2) bek., 24. § (1) bek., 1994. évi LIII. tv. 147. § (2) bek.].

EBH2007. 1608. Szerződéses szabadságuk alapján a felek a helyiségbérleti jogviszony 1993. évi LXXVIII. törvényben nem szabályozott azonnali hatályú felmondásában is megállapodhatnak (1959. évi IV. törvény 200. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 25. §, 36. §).

EBH2006. 1513. A volt szolgálati lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó kötelezettség a korábbi lakás bérbeadása útján is teljesíthető. Ezt követően a lakbér nem fizetésére alapított felmondás folytán a bérbeadót már nem terheli elhelyezési kötelezettség (1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 31. §, 75. §, 85/A. §).

EBH2004. 1129. A lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt. Ilyen esetben az árverési vevő a felmondási okokra alapított, valamint a cserelakásos felmondás jogával élhet, de a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bek. a)-e) pont, 26. § (5) és (7) bek.; 1994. évi LIII. törvény 137. §, 141. § (3)-(4) bek.; 1959. évi IV. törvény 120. § (1) bek.].

25. § (1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

BDT2007. 1681. *Ha az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások bérleti jogviszonyának felmondására vonatkozóan az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. §-ában szabályozott feltételeknél szigorúbb követelményeket támaszt, a bíróság a per során kizárólagosan azt vizsgálhatja, hogy a felmondás megfelel-e az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pontja és a 25. § (1), valamint (5) bekezdésében írt feltételeknek és határidőknek. Az 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott feltételeket tartalmazó önkormányzati rendeletet e körben a bíróság nem tekintheti irányadónak.*

BDT2003. 818. *A helyiségbérleti szerződés felmondásával kapcsolatos szempontok; az egyes költségeket egyáltalán nem, a bérleti díjat részben és késedelmesen teljesítő bérlő az együttműködési kötelezettség megszegésére alappal nem hivatkozhat. A felmondás érvényességének az ítélet rendelkező részében történő megállapításával kapcsolatosan - az Ltv. hatálybalépése óta - kereseti kérelem nem terjeszthető elő, a felmondást követően a bérbeadó a lakás (helyiség) kiürítését kérheti.*

BDT2003. 816. *Amennyiben a felmondási ok megvalósul, azonban a bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződését a törvényben előírtnál rövidebb felmondási határidővel mondja fel, a felmondás érvénytelen, a törvény kogens rendelkezéseibe ütköző felmondás a bérleti szerződést nem szünteti meg.*

BDT2000. 137. *Az 1994. január 1-től hatályos Lakástv. rendelkezései szerint a jogszerűen gyakorolt felmondás önmagában megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt. A bérbeadó ezért a lakás kiürítése iránt indíthat pert és a felmondás jogszerűségét a bíróság ebben a perben bírálja el.*

BH2010. 41. *A bérbeadó felmondás előtti felszólítása akkor tekinthető közöltnek, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy azért nem jut tudomására, mert a felszólítást tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibája miatt hiúsult meg (1993. évi LXXVIII. törvény 24. és 25. §).*

BH2009. 14. *A helyiségbérleti jogviszony felmondása, a felmondás hatályosulása (1993. évi LXXVIII. törvény 25. §; 1959. évi IV. törvény 214. §; 1978. évi 2. tvr. 4. §).*

BH2006. 160. *A helyiségbérleti szerződés felmondása érvényességének vizsgálata esetén az ügy körülményeitől függően - a szerződés tartalmára és a feleknek a szerződés teljesítése során tanúsított magatartására is figyelemmel - kell megítélni, hogy a kifogásolt magatartás olyan súlyos-e, amelyre tekintettel az előzetes írásbeli felszólítás mellőzhető [1993. évi LXXVIII. tv. 24. § (1) bek., 25. § (4) bek.].*

BH2006. 12. *A lakásbérleti jog felmondása és az azt megelőző felszólítás akkor tekinthető hatályosnak, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy ha azért nem jut a tudomására, mert azt saját hibájából meghíúsítja (1993. évi LXXVIII. tv. 25. §).*

BH2005. 20. *Ha a házastársak közül csak az egyikük tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a végrehajtási árverésen szerző új tulajdonos által a volt bérlő ellen indított lakás-kiürítési perben a másik házastárs az ingatlan közös tulajdoni jellegének, és bérlői minőségének megállapítását már nem kérheti (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 25. §).*

BH2004. 323. *Nem visszaélészerű az önkormányzat részéről a tulajdonában lévő lakás bérleti jogának felmondása az önhibájából huzamosan bért nem fizető bérlővel szemben (1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 25. §).*

BH2004. 240. *A lakbérfizetési késedelem esetén a méltányosság gyakorlására a bérbeadó jogosult, a bíróság méltányosságot nem gyakorolhat (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 25. §).*

BH2004. 110. *A lakásbérleti szerződés felmondásának érvényessége tekintetében nem a felmondás keltezésének van jogi jelentősége, hanem egyrészt annak, hogy a felmondást a bérbeadó mikor közli a bérlővel, másrészt annak, hogy a felmondási határidő a bérleti díjhátralék kiegyenlítésére szabott határnap elmulasztását követő hónap utolsó napjára szól-e [1959. évi IV. törvény 389. §, 423. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés].*

BH2004. 13. A lakásbérleti jogviszony felmondását nemcsak többhavi, hanem egyhavi bérhátralék is megalapozhatja [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés, 25. § (1) és (5) bekezdés].

BH2002. 70. Helyiség bérletére vonatkozó szerződés felmondásának érvényessége tárgyában vizsgálendő körülmények [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 24. § (1) bek. b) és d) pont, 25. § 1990. évi LXXIV. tv. (Épt.) 12. § (1) bek., 33. §].

BH2001. 370. Bérhátraléokra alapított lakáskiürítési per újabb felmondás nélkül nem indítható, ha a korábbi azonos jogcímre alapított kiürítés iránti per szünetelés miatt megszűnt [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. §, 1959. évi IV. törvény 4. §].

BH2001. 223. A lakbér összegének megállapítása kérdésében a felek akkor fordulhatnak a bírósághoz, ha megállapodásuktól függ a bér módosítása, és ebben nem tudnak megállapodni, vagy ha a bér mértékét a jogszabály állapítja meg, de a bérlő annak helyes alkalmazását vitatja. Mindaddig, amíg a bíróság a bérleti díj összegét nem határozza meg, a lakbér meg nem fizetésén alapuló felmondási jog érvényesen nem gyakorolható [1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (1)-(2) bekezdés, 25. § (1) bekezdés].

BH2001. 117. A bérlemény rendeltetésellenes használatára alapított felmondás érvényessége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (3)-(4) bekezdés].

BH2000. 102. Kényszerbérlő bérleti jogának felmondása bérletidij-fizetési kötelezettség elmulasztása miatt [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

BH1999. 504. I. Nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára szóló bérleti szerződés felmondása [1959. évi IV. törvény 205. §, 207. §, 319. § 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pont, 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés, 28. §, 43. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés, 72. §, 75. §, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet 2. §].

BH1999. 503. I. A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést rendeltetésellenes használatra hivatkozással, ha a felmondást megelőző felszólítását a lakbérfizetés elmaradására alapította [1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (4) bekezdés].

BH1999. 406. A lakásbérleti szerződést a bérbeadó akkor is felmondhatja, ha a bérlő azért nem fizet bért, mert a lakást nem ő, hanem elvált házastársa használta [1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (1) bekezdés, 23. § (1) bekezdés c) pont, 24. § (1) bekezdés a) pont, 25. § (1) bekezdés].

BH1999. 210. Rendeltetésellenes használatnak minősül, ha a bérlő a lakásba - szerződés vagy a jogszabály tiltó rendelkezése ellenére - más személyt befogad [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (3) bekezdés].

VB2006. 1. A bérfizetési kötelezettség a bérlő legalapvetőbb kötelezettsége. Ha a bérlő e kötelezettségét ismételten megsérti, a bérbeadó jogosan élhet a szerződésben kikötött - az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdésében megállapított határidőkre tekintet nélkül gyakorolható - felmondási jogával.

VB2003. 7. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 25. §-a szerint a bérfizetés elmulasztása miatt történő felmondás az elmulasztott határnapot követő hónapra szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál. Ez kötelezően alkalmazandó szabály amellyől a szerződésben nem lehet joghatályosan eltérni;

EBH2008. 1870. A lakbérfizetés elmulasztására alapított felmondást megelőző felszólításból a követelés jogcímének és összegének ki kell tűnnie (1993. évi LXXVIII. törvény 25. §).

EBH2008. 1780. A bérlő részére az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ának (1) bekezdésében szabályozott nyolcnapos teljesítési határidőnél rövidebb határidő nem adható, de hosszabb igen (1993. évi LXXVIII. törvény 25. §).

EBH2007. 1608. Szerződéses szabadságuk alapján a felek a helyiségbérleti jogviszony 1993. évi LXXVIII. törvényben nem szabályozott azonnali hatályú felmondásában is megállapodhatnak (1959. évi IV. törvény 200. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 25. §, 36. §).

EBH2005. 1313. A jogszerű felmondás a bérleti jogviszonyt megszünteti és ezért a bérlő köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni. Az erre vonatkozó bérbeadói igényérvényesítés nincs határidőhöz kötve, ezért a hátralék megfizetése utáni perindítás rendeltetésellenes joggyakorlásra hivatkozással a kiürítési kereset elutasítását nem eredményezi (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 17. §, 23. §, 25. §).

EBH2005. 1215. A lakásbérleti jog felmondása és az azt megelőző felszólítás akkor tekinthető hatályosnak, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy ha azért nem jut a tudomására, mert azt saját hibájából megghiúsítja (1993. évi LXXVIII. törvény 25. §).

EBH2001. 427. A lakbér összegének megállapítása kérdésében a felek akkor fordulhatnak a bírósághoz, ha megállapodásuktól függ a bér módosítása, és ebben nem tudnak megállapodni, vagy ha a bér mértékét a jogszabály állapítja meg, de a bérlő annak helyes alkalmazását vitatja. Mindaddig, amíg a bíróság a bérleti

díj összegét nem határozza meg, a lakbér meg nem fizetésén alapuló felmondási jog érvényesen nem gyakorolható [1993. évi LXXVIII. tv. 6. § (1)-(2) bek., 25. § (1) bek.].

Felszólítás lakbérfizetésre, illetőleg jogszabályon (szerződésen) alapuló kötelezettség teljesítésére

Ha a bérlő a szerződésben vagy a jogszabályban [Lakástv. 12. § (1) bek.] meghatározott időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó a Lakástv. 24. §-ának (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felmondási jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítja. A bérlőt arról a következményről kell tájékoztatni, hogy ha a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondja.

Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Érvénytelen a felszólítás, ha szóban közölték, vagy a bérlőt a következményekre nem figyelmeztették.

A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónapra szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Ha a bérlő a szerződésben vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a kötelezettség teljesítésére - az elvégzendő munka természetétől függően - írásban megfelelő határidőt köteles biztosítani. Nem teljesítés esetén a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás a teljesítésre megszabott határnapot követő hónapra szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A kötelezettségek teljesítésére megjelölt határidőt csak írásban lehet közölni, a szóbeli közlés érvénytelen.

Felszólítás a jogellenes magatartás megszüntetésére

Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek jogellenes magatartása [Lakástv. 24. § (1) bek. c)-d) pont] szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra, a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani.

A felszólításban a bérlőt arra kell figyelmeztetni, hogy a magatartás folytatása vagy megisméltése esetén a bérbeadó a szerződést felmondja.

Felszólítani csak írásban lehet, a szóbeli közlés érvénytelen.

A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Felmondás felszólítás nélkül

Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek olyan súlyos, jogellenes magatartást tanúsítottak, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, a bérbeadó a szerződést - előzetes felszólítás nélkül is - a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban felmondhatja.

Esetenként dönthető el az, hogy a kifogásolt magatartás olyan súlyos-e, hogy az írásbeli felszólítás mellőzhető.

A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A Legfelsőbb Bíróság konzultatív tanácskozásán kialakult állásfoglalások

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló Lakástv. egyes szabályainak értelmezésével kapcsolatban a következő kérdésekben egységes álláspont alakult ki:

A jogszerűen gyakorolt felmondás önmagában megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt. A bérbeadó ezért a lakás kiürítése iránt indíthat pert, s a felmondás jogszerűségét a bíróság ebben a perben bírálja el. Ha a perindítással a bérbeadó késlekedik, a bérlőnek - ha jogai megóvása érdekében szükséges - módjában van pert indítani annak megállapítása iránt (1952. évi III. törvény 123. §, hogy a bérleti jogviszonya fennáll, minthogy a felmondás kellő alap nélkül történt. (Miatán kötelmi igény érvényesítéséről van szó, az elévülés szabályait alkalmazni kell.)

A Lakástv. 25. §-ának (1)-(3) bekezdésében szabályozott, a bérlőhöz intézendő felszólításra, a felszólítás teljesítésére és a felmondásra megszabott határidőket a jogszabály kötelezően írja elő, anélkül azonban, hogy azok elmulasztását jogvesztőnek minősítené.

Ezért a törvényben megállapított anyagi jogi határidőket nem lehet jogvesztőnek tekinteni. A határidők elmulasztása az adott felmondást általában érvénytelenné teszi. Ez azonban nem zárja ki azt, hogy az adott felmondást megalapozó magatartás (pl. a bérfizetés folyamatos elmulasztása, harmadik személy engedély nélküli befogadása) újbóli felmondás alapja legyen.

A) A Lakástv. felmondásra vonatkozó szabályaitól nem lehet eltérni. A Lakástv. - eltekintve a 26. § (1) bekezdésétől - nem tesz különbséget a határozott és határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés között, és a felmondás - kivéve a Lakástv. 24. § (1) bekezdésének e) pontját - csakis szerződésszegő magatartás miatt

engedi meg. A lakás - és helyiségbérllet esetén csak olyan okok miatt van rendes felmondásnak helye, amelyek más szerződések esetében rendkívüli, illetve azonnali felmondásra adnak alapot... (Fórum, BH1995/8. szám, 631. old.).

26. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérlleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségeinek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérlleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára; a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén a bérbeadó az (5) bekezdésben említett cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérllet megszüntetése céljából kerülhet sor.

A konkrétan jelzett gyakorlati problémák megoldása céljából a törvény felhatalmazza a bérlőkijelölési, továbbá a bérlő-kiválasztási jog jogosultját arra, hogy a 24. §-ban meghatározott felmondási ok fennállása esetén a bérbeadónál kezdeményezze a szerződés felmondását, mely kezdeményezés teljesítését a bérbeadó nem tagadhatja meg. Nevesítésre került az a másik megoldás is, hogy amennyiben a bérbeadó él a felmondás jogával, erről a bérlőkijelölési (a bérlő-kiválasztási) jog jogosultját egyidejűleg írásban értesítenie kell.

Olyan esetekről van szó, amikor az önkormányzati (volt tanácsai) lakásra a korábbi lakásügyi jogszabály alapján meglévő - a Lakástörvénnyel fenntartott - bérlőkijelölési, vagy a megállapodással megszerzett bérlő-kiválasztási joggal rendelkező állami szerv nem tudja az új bérlő kijelölésének (vagy kiválasztásának) jogát gyakorolni, mert a bérbeadó - az állami szerv megalapozott kérése ellenére - elmulasztja a szerződés felmondását.

A felmondás joga azonban az állami szervet (a bérlőkijelölési, vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultját) nem illetheti meg, mert a lakásbérlleti szerződést a tulajdonos önkormányzat bérbeadójának kell a kijelölt (kiválasztott) bérlővel megkötnie. Ez a rendelkezés irányadó a Lakástörvény 1994. január 1-jén történt hatályba lépése után a 3. § (3) és (5) bekezdések alapján önkormányzati, vagy állami lakásra megállapodással megszerzett bérlő-kiválasztási jog esetén is.

A törvény - a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakások kivételével - megnyitja a lehetőséget arra, hogy az önkormányzat és az állami szerv a cserelakásos felmondás jogával bármikor, indoklás nélkül élhessen. Ennek megfelelően a jövőben az önkormányzatnak is módja lesz arra, hogy ha a lakásra vagy az épületre a benne lévő lakásokkal együtt bármilyen (például helyi lakás-, vagy más városgazdálkodási) érdekből szüksége van, akkor a költséggelven vagy a piaci alapon bérbe adott lakások bérlőit - megfelelő cserelakás egyidejű felajánlásával - a lakásokból kimozdítsa. Ez csak a határozatlan idejű bérlletekre vonatkozó új lehetőség, mert a határozott idő lejártával a szerződés - cserelakás felajánlásának kötelezettsége nélkül - egyébként megszűnik.

Lényeges, hogy a törvény az önkormányzati, és az állami lakásoknál - az ilyen bérlakások sajátos rendeltetési céljaira és az ezekhez rendelkezésre álló alacsony nagyságrendű lakásállományra figyelemmel - továbbra sem ad módot az ún. rendes, vagyis a cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogának gyakorlására.

A szociális helyzet alapján bérelt lakásoknál a bennük lakó családok életkörülményei miatt, a bármikor, indokolás nélkül történő cserelakásos felmondásra továbbra sincs lehetőség. Ezekben az esetekben a cserelakásos felmondásra a jövőben is csak az épület átalakítása, bontása, korszerűsítése, vagy a még fennálló társbérlet megszüntetése céljából van mód. Ennek megfelelően az új rendelkezések nem érintik az önkormányzatnak a szociális helyzetük miatt rászorulókról való megfelelő gondoskodás, így - többek között - a kényszerű költözködés lehetőség szerinti elkerülésének kötelezettségét. Nem szólva arról, hogy több önkormányzat a szociális elhelyezésekre elkülönített lakásállománnyal rendelkezik.

Az egyéb (nem állami és nem önkormányzati) tulajdon tekintetében a törvény megszünteti az 1994. január 1. előtt illetve az ezt követően létrejött határozatlan idejű szerződések közötti különbségtételt azáltal, hogy a Lakástörvényt megelőző jogszabályok szerinti cserelakásos felmondás szabályait a törvény módosítása miatt szükséges új átmeneti rendelkezések között fogalmazza meg. Az ilyen bérletek nagyságrendje a törvény hatálybalépése óta eltelt időszakban számottevően tovább csökkent, így csak az 1994. január 1-től bevezetett rendes felmondás jogát indokolt a továbbiakban a törvény főszabályaként megtartani.

BDT1999. 24. Amennyiben az árverési vevő lakott állapotban vásárolta meg az ingatlant, és az 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (7) bekezdése alapján biztosított jogaival élve a quasi bérlőnek úgy mond fel, hogy - a tulajdonszerzés és az igényérvényesítés között eltelt rövid idő miatt - az egyértelműen az ingatlan gyors beköltözhetővé tételét és tetemes anyagi előny elérését eredményezné, az árverési vevő a jogát visszaélészerűen gyakorolja.

BDT1999. 22. Az 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (2) bekezdése alapján felperes igénye a cserelakás pontos meghatározásával kapcsolatosan idő előtti, amennyiben a cserelakás adatai nem ismertek.

BH2010. 153. A lakásbérleti szerződés módosítása iránti kereset elbírálását megelőzi a felmondásra alapított lakás kiürítése iránti kereset elbírálása (1993. évi LXXVIII. törvény 23. §, 24. §, 26. §, 1959. évi IV. törvény 241. §).

BH2006. 214. Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelését - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).

BH2006. 53. Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelését - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).

BH2004. 364. A lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt - Ilyen esetben az árverési vevő a felmondási okokra alapított, valamint a cserelakásos felmondás jogával élhet, de a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a)-e) pont, 26. § (5) és (7) bekezdés; 1994. évi LIII. törvény 137. §, 141. § (3)-(4) bekezdés; 1959. évi IV. törvény 120. § (1) bekezdés].

BH2000. 544. III. A cserelakás megfelelőségének vizsgálatára a perben csak erre irányuló kereseti kérelem esetén van lehetőség [1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (2) bekezdés, 75. § (1) bekezdés a) pont, (2) bekezdés].

BH2000. 352. Az 1993. évi LXXVIII. törvény 26. §-ára alapított felmondás esetén a bérbeadó csak akkor nem köteles cserelakás felajánlására, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van. A bérlő nem kötelezhető arra, hogy a lakás megfelelőségét saját költségén biztosítsa [1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (1)-(4) bekezdés, 85. § (2) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 4. § (4) bekezdés, 241. §].

EBH2004. 1129. A lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt. Ilyen esetben az árverési vevő a felmondási okokra alapított, valamint a cserelakásos felmondás jogával élhet, de a szabad felmondásra, éppen a megállapodás hiánya, illetőleg a jogviszony természete folytán nincs lehetősége [1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bek. a)-e) pont, 26. § (5) és (7) bek.; 1994. évi LIII. törvény 137. §, 141. § (3)-(4) bek.; 1959. évi IV. törvény 120. § (1) bek.].

Felmondás megfelelő cserelakás felajánlásával

A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyan azon a településen - fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

Önkormányzati lakás esetén a cserelakás felajánlásával történő felmondásra a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor. Egyéb tulajdonban lévő lakásoknál azonban közömbös, hogy a bérbeadó - cserelakás felajánlásával - a lakásbérleti szerződést miért mondja fel. Nincs jelentősége annak, hogy a felmondott lakásban maga, vagy hozzátartozója kíván beköltözni,

illetőleg a lakást ismét bérebe adja, esetleg értékesítési szándék merült fel. A felmondási jogát a bérbeadó akkor is gyakorolhatja, ha rendelkezik megfelelő (bérleti, tulajdoni) lakással.

Ha a felmondott lakás közös tulajdonban áll, vagyis a bérbeadói jogokat többen gyakorolják, indokolt, hogy a felmondás jogát valamennyi tulajdonostárs gyakorolja. Az ezen a címen történő felmondás ugyanis jellegéből folyóan már a hasznosítás módja körébe tartozik, ezért e vonatkozásban a Ptk.-nak a tulajdonostársak egymás közötti belső viszonyát rendező szabályait kell alkalmazni.

Az írásbeli felmondással egyidejűleg kell felajánlani olyan megfelelő lakást, amelyre a távozó bérlő érvényes lakásbérleti szerződést köthet. Annak viszont nincs jelentősége - ha a cserelakás egyébként megfelelő -, hogy a távozó bérlő nem hajlandó szerződést kötni.

A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségeinek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.

Mindez nem jelenti azt, hogy azonos komfortfokozatú, alapterületű, műszaki állapotú stb. lakást kell felajánlani. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

A megfelelőség megállapításánál tehát széles körű mérlegelésre van lehetőség. Attól azonban nem lehet eltérni, hogy a bérlő részére egyidejűleg csak ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - lehet felajánlani olyan cserelakást, amelyre bérleti jogviszonyt lehet létesíteni.

Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni.

A jogos lakásigény mértékéről ma már nem rendelkezik a jogszabály, annak azonban nincs akadálya, hogy a bíróság a cserelakás alapterületének vagy helyiségei számának egybevetésénél a közfelfogás szerint megfelelőnek elfogadott szükségletet figyelembe vegye, illetve mérlegelve, hogy a cserelakás bérét jogszabály vagy a felek szabad megállapodása határozza meg (Pkt. I/5/B. pont).

A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van. Megfelelőnek akkor tekinthető a beköltözhető lakás, ha olyan követelményekkel rendelkezik, mint amilyen cserelakásra a bérlő egyébként igényt tarthatna.

Nincs jelentősége annak, hogy a bérlő a másik lakásnak tulajdonosa, hasznélvezője vagy bérlője.

Ha a bérlő a felmondás után a másik lakás megfelelőségét vagy beköltözhetőségét szándékosan megghiúsítja, ennek általában nincs jelentősége. Létezhetnek azonban olyan élethelyzetek, amikor a bérlő személyi, családi körülményeiben olyan változás következett be, amely miatt a másik lakás feletti rendelkezési jog megszüntetését tette indokolttá.

Szerződésben kikötött felmondási jog gyakorlása

A bérbeadó a bérlő szerződésszegése [Lakástv. 24. § (1) bek. a)-d) pont], vagy cserelakás felajánlása nélkül is felmondhatja a lakásbérleti szerződést, ha ezt a felek szerződésben kikötötték. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat; a felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - három hónapnál rövidebb nem lehet.

Önkormányzati és állami lakás esetén semmis az olyan szerződési kikötés, hogy a bérbeadó cserelakás és a Lakástv. 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a szerződést.

A Lakástv. hatálybalépése előtt nem állami lakás esetén a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 71. §-ában meghatározott felmondási okok fennállása és másik megfelelő lakás biztosítása nélkül is felmondhatta, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Ilyen esetben a felmondási idő nem lehetett rövidebb három hónapnál (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 73. §).

Ha az ilyen tartalommal kötött szerződés a Lakástv. hatálybalépésekor is fennáll, a bérbeadó felmondási jogát a Lakástv. hatálybalépése után is gyakorolhatja.

A Lakástv. 26. §-ának (5) és (7) bekezdésében foglaltak csak a határozatlan időre kötött bérleti szerződésekre alkalmazhatóak. Más kérdés az, hogy a felek a szerződésben más felmondási okot is kiköthetnek (Pkt. I/5/A.).

A Lakástv. hatálybalépése után keletkezett szerződés indoklás nélküli felmondása

A Lakástv. hatálybalépése után létesített bérleti jogviszony - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - szerződési kikötés nélkül is írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondható. A felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

Önkormányzati és állami tulajdonban lévő lakásra a Lakástv. hatálybalépése után kötött szerződés cserelakás és a Lakástv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül felmondani nem lehet. Az ezzel ellentétes szerződési kikötés a Lakástv. 26. §-ának (6) bekezdése értelmében semmis.

Ha a Lakástv. hatálybalépése után a lakásbérleti szerződést nem állami és nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásra létesítik, a felek szabadon állapodhatnak meg abban, hogy a bérbeadó a szerződést csak cserelakás és a Lakástv. 24. §-ának (1) bekezdés a)-d) pontja alapján mondhatja fel, vagy a felmondás jogát enélkül is gyakorolhatja. Arra azonban utalnunk kell, hogy a Lakástv. 26. §-ának (7) bekezdése értelmében ha a felek eltérően nem állapodnak meg -, a bérbeadó a szerződést cserelakás és a Lakástv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja. Ez a felmondási jog a bérbeadót szerződési kikötés nélkül a Lakástv. 26. §-ának (7) bekezdése alapján illeti meg. Annak sincs jelentősége, hogy a szerződés a Lakástv. hatálybalépése után szóban, írásban vagy ráutaló magatartással jött létre. Írásbeli alakszerűség csak önkormányzati és állami lakásra kötelező [Lakástv. 2. § (5) bek.].

Ehelyütt is utalunk arra, hogy a Lakástv. 26. §-ának (5) és (7) bekezdésében foglaltak csak a határozatlan időre kötött bérleti szerződésekre alkalmazhatóak. Más kérdés az, hogy a felek a szerződésben más felmondási okot kiköthetnek (Pkt. I/5.).

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A törvény a visszaélésre alkalmat adó lakáscsere szabályait pontosítja és kiegészíti. Ezen kívül, a törvény hatályon kívül helyezi a cserével beköltöző új bérlő mintegy jogfolytató helyzetére utaló szabályt, mert az Lt. 23. § (1) bekezdésének e) pontja értelmében egyértelműen új szerződésről van szó és ennek feltételeit, a fizetendő lakbér összegét a bérbeadó jogosult megállapítani. Ez önkormányzat esetén csak a bérleti rendeletben szabályozott feltételeknek és - a bérlő vagyoni-jövedelmi helyzetének megfelelő - lakbérmértéknek felel meg, így ennek alapján az új bérlő hátrányos helyzetbe egyébként nem kerülhet.

(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

Cserelakás helyett pénzbeli térítés fizetése. A költözködés költségeinek viselése

A felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgyis megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek pénzbeli térítést fizet. Ha azonban a bérbeadó cserelakás felajánlásával a szerződést már felmondta, a felmondást követően a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadó másik lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet a bérlőnek. Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Ha a felek a pénzbeli térítés nagyságában nem tudnak megállapodni, a bérbeadó köteles másik megfelelő cserelakást felajánlani. A térítés - megállapodás hiányában - bírói úton sem kényszeríthető ki, mert a bíróság szerződést nem hozhat létre.

Ha a cserelakás megfelelő és a bérlő köteles a felmondott lakást kiüríteni, igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit. Ez az igény bérlő elköltözése után is érvényesíthető, hiszen a felmondáskor az indokolt költség mértéke nem minden esetben ismeretes.

28. § (1) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja.

(2) A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

BDT2008. 1896. *A felmondás egyoldalú nyilatkozat, hatályának beálltához külön elfogadó nyilatkozatra nincs szükség. A jogszerű felmondás a szerződést önmagában megszünteti. Az a körülmény, hogy a másik fél a felmondást elfogadja, még nem tekinthető a szerződés megszüntetésére irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratkinyilvánításnak.*

BDT2006. 1439. *A helyiségbérleti szerződésekre vonatkozó anyagi jogi jogszabályok túlnyomórészt diszpozitív jellegűek, amelyektől a felek eltérhetnek és olyan kérdésekben is megállapodhatnak, amelyeket a szerződési viszonyokat szabályozó jogszabályok nem rendeznek.*

BH1999. 504. I. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára szóló bérleti szerződés felmondása [1959. évi IV. törvény 205. §, 207. §, 319. § 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pont, 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés, 28. §, 43. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés, 72. §, 75. §, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet 2. §].*

A bérlő felmondási joga

A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A bérlő a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződést nem mondhatja fel. Mégis úgy véljük, hogy ha a bérbeadó a jogszabályban vagy a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő - szavatossági jogait érvényesítve - az elállás helyett a felmondás jogát gyakorolhatja. Ha pl. a bérbeadó vállalta, hogy a hideg beállta előtt a lakás fűtését megoldja, és ennek a kötelezettségének nem tett eleget, a bérlőtől nem várható el, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmatlan lakást használjon. Ha a bérlő nincs olyan anyagi helyzetben, hogy a munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégeztesse - nézetünk szerint - lehetőséget kell adni arra, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződést felmondja.

29. § (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő feltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínén történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

A lakáscsere általános szabályai

Ha a bérlő a lakását másik bérlakásra cseréli el, valójában bérleti jogok cseréjéről van szó. A lakások - mint ingatlanok - cseréjéről azért nem lehet szó, mert a lakásoknak a szerződő felek nem tulajdonosai, hanem bérlői. Erre azért kell utalnunk, mert a bérleti jogok cseréjére az ingatlanok cseréjére vonatkozó szabályokat alkalmazni nem lehet. Lakásingatlanok cseréje esetén a felek az ingatlan tulajdonának átruházására vállalnak kötelezettséget, ezzel szemben bérleti jog cseréje esetén bérleti jogok átruházásáról van szó.

A lakáscsere szerződés megkötésénél különbséget kell tenni aszerint, hogy a lakás

a) a Magyar Állam,

b) az önkormányzat kizárólagos, illetőleg

c) egyéb tulajdonban áll (magánszemélyek, gazdasági társaságok, szövetkezetek, alapítványok, egyházak stb. tulajdona).

A közös tulajdon olyan esetére, amikor a lakásnak résztulajdonosa a Magyar Állam, illetőleg az önkormányzat, az egyéb tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni (Lakástv. 88. §).

A tulajdoni formák megkülönböztetése azért szükséges, mert a Lakástv. és más jogszabály az állami és önkormányzati tulajdonban lévő lakások cseréjére eltérő - rendszerint kötelező - rendelkezéseket tartalmaz. A kötelező előírások figyelmen kívül hagyása a lakáscsere-szerződés semmisségét vonhatja maga után.

A lakáscsere szabályai

A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.

Az egyéb tulajdonban lévő lakás bérlője - a bérbeadó hozzájárulásával - a lakást elcserélheti másik lakásra, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre, esetleg másik lakás tulajdonjogára stb. Annak sincs akadálya, hogy a bérlő a lakást lakótelekekre vagy üdülőingatlanra cserélje el. Ennek magyarázata az, hogy a Lakástv.

29. §-ának (1) bekezdése olyan megszorítást nem tartalmaz, hogy a lakást csak másik lakásra lehet elcserélni. Arra azonban utalnunk kell, hogy ha a bérlő a lakást a másik lakás tulajdonjoga vagy egyéb ingatlan tulajdona ellenében cseréli el, a bérleti jog átruházásánál a Lakástv. szabályait, míg az ingatlan tulajdonjogának átruházására a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

Bérlőtársi jogviszony esetén a másik bérlőtársnak nem hozzájárulni kell a cseréhez, hanem a szerződéskötésben kell részt vennie. Ha a bérlőtárs nem hajlandó lakáscsere-szerződést kötni, erre bírói úton sem kényszeríthető, mert a bíróság szerződést nem hozhat létre.

A bérlővel (bérlőtárssal) együtt lakó személyek a lakáscserét nem akadályozhatják meg. A cseréhez az ő hozzájárulásukra nincs szükség.

A lakáscsere-szerződést írásba kell kötni, a szóbeli megállapodás érvénytelen. A szerződés létrejöttéhez a Polgári Törvénykönyv általános szabályait kell alkalmazni. A feleknek tehát a lényeges, valamint bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Arra azonban rámutatunk, hogy a feleknek nem minden részletet szükséges írásban rögzíteni. A lakáscsere-szerződés például érvényes lehet akkor is, ha az egyik félnek járó értékkülönbötet összegében szóban állapodtak meg.

Egy lakást több lakásra is el lehet cserélni, a csereszerződés feltételeinek azonban valamennyi lakásra nézve meg kell lennie. A bérleti jognak több lakásra történő cseréje esetén - szétköltözés alkalmával - arra is lehetőség van, hogy a csere folytán olyan személy is bérleti (bérlőtársi) jogot szerezzen, aki a bérlővel nem bérlőtársi jogcímen lakott együtt. Önkormányzati és állami lakás esetén a jogszabály eltérően rendelkezhet, egyéb tulajdonban lévő lakásoknál azonban az ilyen szerződés érvényessége a bérbeadó hozzájárulásának függvénye.

Lakáscsere során gyakran különböző értékű lakások cserélnek gazdát. A Lakástv. nem tiltja, hogy a felek értékkülönbötet kössenek ki. Ennek mértékére a felek megállapodása az irányadó.

A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával cserélheti el. A hozzájárulás megtagadása esetén a Ptk. 5. § (3) bekezdésének alkalmazására kerülhet sor. E szerint, ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkivánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárrítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A nyilatkozat pótlásánál mindig abból kell kiindulni, hogy a hozzájárulás felől a tulajdonos saját érdekei szerint dönthet. Bizonyítani kell tehát, hogy a joggal való visszaélés (főként ennek különösen fontos eleme - az illetéktelen előnyre való törekvés) miben áll. A bíróságnak csak abban a kérdésben kell döntenie: a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozatát pótolja-e. Ha igen, a csereszerződés alapján a cserélő fél a korábbi bérlő jogutódja, tehát nem kell újból bérleti szerződést kötni. Ezért az ítéletben sem kell megállapítani az új bérleti szerződés feltételeit (nem a szerződést, hanem a harmadik személy hozzájárulását pótolja a bíróság) (Pkt. I/7/C. pont).

Önkormányzati és állami lakás cseréje

Önkormányzati rendelet meghatározhatja, hogy önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag a másik lakásra cserélhető [Lakástv. 29. § (2) bek.]. A másik lakásnak tehát meg kell felelnie a Lakástv. 2. számú mellékletében meghatározott követelményeknek.

A bérlet lakástulajdonnal is elcserélhető, kivéve, ha ezt - önkormányzati lakások esetében - önkormányzati rendelet kizárja [Lakástv. 29. § (2) bek.].

Az önkormányzati lakás bérleti jogának lakástulajdonnal való elcserélése is másik lakásra való elcserélésének minősül, ennek megakadályozására a Lakástv. az önkormányzatokat nem jogosítja fel. Ha a törvény ki akarta volna zárni az önkormányzati bérlakásnak lakástulajdonra való elcserélését, úgy arra jogosította volna fel az önkormányzatokat, hogy meghatározzák: önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára cserélhető (Pkt. I/7/B. pont).

Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok;

b) munkahely megváltozása;

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek (Lakástv. 21. §) számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

A hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek (Lakástv. 21. §) egészségi állapota, vagy munkahely változása miatt cseréli el a bérlő a lakását.

Önkormányzati lakásoknál a szóban forgó esetekben [Lakástv. 29. § (3)-(4) bek.] a hozzájárulást az indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá. Bérlőkijelölésre, illetőleg az

ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog részleteire a Lakástv. 3. §-ához fűzött magyarázata során térünk ki.

Általános szabály, hogy az új bérlő hozzájárulása nélkül a bérbeadó terheesebb feltételeket nem szabhat. Ha a bérbeadó a lakáscsere-szerződéshez történő hozzájárulását a Lakástv. rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma (Ptk. 5. §) folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

A lakáscsere-szerződés nem teljesítéséből és a szerződés érvénytelenségéből eredő jogvita elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik.

A bérbeadónak nem kell perben állnia az általa jóváhagyott lakáscsere-szerződés teljesítése iránt indított perben, ha a hozzájárulás felől nyilatkozott, és az új bérleti szerződés is létrejött. Amennyiben a bérbeadó valamilyen nyilatkozatára szükség lenne, azt peren kívül is megteheti (Pkt. I/6/A. pont).

A lakáscsere-szerződés érvénytelenségére a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

Semmis a lakáscsere-szerződés, ha jogszabályba ütközik pl. a felek szándéka nem lakáscserére, hanem az önkormányzati bérlakás jogának jogellenes átruházására irányult (fiktív csere). Semmis a szóban kötött csereszerződés is, mert az írásbeliséget a jogszabály írja elő.

A lakáscsere-szerződés megtámadásának lehetőségeit (pl. tévedés, megtévesztés stb.) és határidejét a Ptk. 236. §-a tartalmazza.

Állami lakás cseréjére a Lakástv., valamint - a Lakástv. 87. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt felhatalmazás alapján - miniszteri rendelkezést kell alkalmazni.

(7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

Kifejezetten az önkormányzatok tekintetében új szabály, hogy a törvény már nem bízza a helyi rendeletre a másik lakásra való csere kikötésének lehetőségét és egyértelművé teszi, hogy önkormányzati lakás bérleti joga csak másik lakás tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető (így pl. haszonélvezeti jogra, vagy albérleti jogra nem). A további kiegészítés az önkormányzati lakásokra vonatkozóan tételesen tartalmazza, hogy a bérbeadó a hozzájárulást megelőzően milyen határidővel és milyen dokumentumok benyújtását kérheti a cserepartnertől, továbbá - a dokumentumok, illetve a helyszíni megtekintés alapján felmerülő - fiktív csere kétsége esetén a hozzájárulást megtagadhatja. Ezeket az eljárási szabályokat a jövőben a törvény alapján - helyi rendeleti szabályozás nélkül - az önkormányzati bérbeadó szervezetnek, személyeknek alkalmazniuk kell, ami nagymértékben hozzájárul a lakásmaffia tevékenység visszaszorításához.

BH2005. 434. A lakásbérleti jogok cseréjére és a lakásbérleti szerződésekre az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a lakás önkormányzat és más személy közös tulajdonában van (1993. évi LXXVIII. tv. 29. § és 88. §; 1959. évi IV. törvény 140. § és 145. §).

BH2001. 426. A lakáscsere-szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges; az alakiság megsértésével kötött szerződés semmis [1959. évi IV. törvény 217. § (1) bekezdés, 218. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 29. § (1) bekezdés].

BH2001. 115. A lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultság megállapítása iránti perben a bíróság nem gyakorolhat méltányosságot annak elbírálása során, hogy a felperes a bérlő halálakor miért nem lakott életvitelszerűen a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdés, 29. § (3) bekezdés, 32. § (2) bekezdés].

30. § (1) A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együttlakó személy

- a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;
- b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;
- c) a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít;
- d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

(3) A kereset megindítása előtt a bérlőtársat, illetőleg a társbérlőt fel kell hívni a költség megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Nincs szükség előzetes felszólításra, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony további fenntartása nem várható el.

(4) Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti.

BH2008. 187. *A lakás visszatérés szándéka nélküli elhagyására alapítottnak nem kérheti a bérlőtárs apa az eltávozott kiskorú gyermeke bérlőtársi jogviszonyának megszüntetését, ha a gyermek eltávozása azért történt, mert a bíróság őt az anyánál helyezte el, aki az elköltözésekor a gyermeket magával vitte (1993. évi LXXVIII. törvény 30. §).*

BH2002. 187. *A volt házastárs bérlőtársi jogviszonyának megszüntetése, ha a lakás fenntartásának költségeihez nem járul hozzá [1993. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) és (2) bekezdés].*

BH2000. 107. *Családjogi kapcsolaton alapuló bérlőtársi jogviszony megszüntetésével, a lakás osztott használatával összefüggő kérdések [1952. évi IV. törvény 31/B. § (4) és (6) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) bekezdés c) pont].*

EBH2003. 945. *A lakás elhagyásához fűződő jogkövetkezmények akkor alkalmazhatók, ha a távozás önkéntesen, saját elhatározásból, a visszatérés szándéka nélkül történt [1993. évi LXXVIII. tv. 30. § (5) bek.]. A bérlőtárs és a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetése
A bérlőtársak a lakásnak együttes bérlői, a társbérlő önálló bérlő. Ennek részleteire a Lakástv. 4. és 5. §-ának magyarázata során térünk ki.*

Ha a bérlőtárs vagy a társbérlő a bérbeadóval szemben szerződésszegő magatartást tanúsít [Lakástv. 24. § (1) bek. a)-d) pont], a szerződés felmondására a bérbeadó jogosuLakástv. Ha azonban a bérlőtársak vagy a társbérlők egymással szemben tanúsítanak jogellenes magatartást [Lakástv. 30. § (1) bek. a)-d) pont], a lakásbérleti jogviszony megszüntetése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Ha a kifogásolt magatartás a Lakástv. 24. § (2) bekezdés b)-d) pontjaiban meghatározott okokat is megvalósítja, a bérbeadó felmondási jogát gyakorolhatja.

A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együtt lakó személy

a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;

b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;

c) a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja, vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít;

d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad [Lakástv. 30. § (1) bek.].

A bérlőtársak jogai és kötelezései egyenlők, kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges. A bérlőtársi kötelezettségek alapulhatnak jogszabályon vagy szerződésen. A költségeket egyenlő arányban kötelesek viselni.

Ha tehát a bérlőtárs a lakással kapcsolatos közös költségek, pl. a lakás festésével, mázolásával vagy a lakásberendezések felújításával kapcsolatos őt terhelő részét nem fizeti meg, a másik bérlőtárs a bérlőtársi jogviszony megszüntetését igényelheti.

Más a helyzet társbérlet esetén, amikor a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiséget kizárólagosan, más helyiségeit pedig közösen használják. Társbérlő tehát csak a közös használatú helyiségek őt terhelő részeit köteles megfizetni és csak ennek elmulasztása eredményezheti a társbérleti jogviszony megszüntetését. Ha a társbérlő a kizárólagosan használt lakrészében nem végzi el a jogszabályban vagy szerződésben vállalt bérlői kötelezettségét, akkor ez a bérbeadó felmondására adhat alapot [Lakástv. 24. § (1) bek. b) pont].

A bérlőtársi jogviszony esetén a lakás, társbérletnél viszont a közös használatú helyiségek szándékos rongálása, beszennyezése vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezések megszegése adhat alapot a bérlőtársi, illetőleg a társbérleti jogviszony megszüntetésére.

Az együttélési normák betartása mind a bérlőtársak, mind a társbérlők részéről kötelező. Az egymás sérelmére elkövetett durva, botrányos viselkedés a lakásbérleti jogviszony megszűnését eredményezheti.

Ehelyütt azonban utalnunk kell arra is, hogy a kereset elutasítását eredményezheti, ha a jogellenes magatartást, azonos súllyal kölcsönösen követték el egymás sérelmére. Ilyen helyzetben ugyanis az ellenérdekű fél - viszontkeresetben - szintén kérheti a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony megszüntetését.

A befogadás szabályait a Lakástv. 21. §-a tartalmazza. Ennek során tértünk ki arra, hogy a bérlőtárs a lakásba, illetőleg a társbérő a lakrészébe kit fogadhat be [Lakástv. 21. § (3)-(4) bek.]. A Lakástv.-ben meghatározott személyeken kívül más személy jogellenes befogadása a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony megszüntetésének jogkövetkezményét vonja maga után.

A bérlőtársi jogviszony fennállhat

a) házastársak,

b) volt házastársak, és

c) más személyek (pl. testvérek) között.

A házastársak és volt házastársak bérlőtársi jogviszonyát - a lakás tulajdoni viszonyától függetlenül - elsődlegesen az 1952. évi IV. törvény szabályozza, melynek lényege, hogy a házassulók a házasságkötés előtt, valamint a házastársak a házasság felbontása esetére rendezhetik a közös lakás további használatát, így megállapodhatnak abban is, hogy az egyik házastárs a lakást elhelyezési és térítési igény nélkül elhagyja. A megállapodást közokiratba vagy jogi képviselő által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Ha a lakásban a házastársak mindkettőjük bérleti joga alapján laknak (azaz bérlőtársak), a házasság felbontása esetén - kérelemre - a bíróság dönt a lakáshasználata felől.

A bíróság a házastársak közös bérletében lévő lakásának használatát megosztja, ha azt a lakás alapterülete, alaprajzi beosztása és helyiségeinek száma lehetővé teszi. Nem osztható meg a lakás használata, ha a házastárs korábbi magatartására figyelemmel a közös használat a másik házastárs, vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével jár.

Ha a lakás használata nem osztható meg, a bíróság a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti és az egyik házastársat a lakás elhagyására kötelezi. Ebben az esetben tehát nem a Lakástv. 30. §-ának (1) bekezdésében meghatározott jogellenes magatartást kell vizsgálni, hanem csak azt, hogy a volt közös lakás megosztott használatra alkalmatlan-e.

A bíróság - a házastársak egyikének kérelmére - a bérlőtársi jogviszonyt akkor is megszüntetheti, ha a közös lakást két másik lakásra el lehet cserélni, és a lakáscsere folytán mindkét házastárs megfelelő lakáshoz jut.

A Lakástv. 30. §-ának (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha a lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

A bérlőtárs és a társbérő felszólítása

A bíróság a Lakástv. 30. §-ának (1) bekezdése alapján a bérlőtárs (társbérő) lakásbérleti jogviszonyát az arra jogosult keresetlevele alapján szünteti meg. A kereset megindítása előtt azonban a bérlőtársat, illetőleg a társbérőt fel kell hívni a költségek megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. A felhívás nincs alakszerűséghez kötve, a perben azonban bizonyítani kell, hogy a felhívás megtörtént, s ez akkor jelent könnyebbséget, ha írásbafoglalás megtörtént.

Ha a bérlőtárs (társbérő) olyan súlyos magatartást követett el, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony további fenntartása már nem várható el, akkor felszólításra nincs szükség.

Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. Fontos tudnivaló, hogy a harminc napos határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A jogvesztő határidő elmulasztásának a következménye, hogy a bíróság a keresetet akkor is elutasítja, ha a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony megszüntetésének a Lakástv.-ben meghatározott okai fennállanak.

Ha a bíróság keresetnek helyt ad - bérlőtársi jogviszony esetén - a bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát szünteti meg, a visszamaradt (a keresetet indító) bérlőtárs lakásbérleti jogviszonya azonban fennmarad. Társbérlet esetén viszont - a társbérleti lakrészre - a lakásbérleti jogviszony megszűnik. A megüresedett társbérleti lakrészt - önkormányzati és állami lakás esetén - ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

A bérlőtárs által elhagyott lakás

A Lakástv. a hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt nem érintette [Lakástv. 76. § (1) bek.]. Annak elbírálásánál azonban, hogy a Lakástv. hatálybalépésekor fennállt-e a bérlőtársi jogviszony, a már hatályon kívül helyezett jogszabályok (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet, 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet) rendelkezéseit kell figyelembe venni.

A bérlőtársi jogviszony keletkezésének időpontjától függetlenül ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti [Lakástv. 30. § (5) bek.]. Ezeket a rendelkezéseket azonban a házastársak bérlőtársi jogviszonyára alkalmazni nem lehet.

Az 1952. évi IV. törvény 31/D. §-a értelmében bérlakás esetében, ha valamelyik házastárs a lakást visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt házastárs kérelmére - az eltávozott házastárs bérlőtársi jogviszonyát megszünteti.

A házastárs azonban a használati jog ellenértékének reá eső részét igényelheti.

Bérlakás esetén a lakáshasználati jog ellenértéke legalább a hasonló önkormányzati bérlakásra - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére - az önkormányzat rendelkezésében meghatározott pénzbeli térítés mértékének megfelelő összeg, függetlenül attól, hogy a távozó házastárs milyen lakásba költözik.

A bíróság - mind a házastársak, mind egyéb személyek esetén - a bérlőtársi jogviszonyt akkor szüntetheti meg, ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Az eset összes körülményei alapján lehet arra következtetni, hogy a lakás elhagyása végleges szándékkal történt. Nem lehet ilyen megállapításra jutni, ha az eltávozás - átmeneti időre - indokolt volt, vagy a lakáshasználatot a lakásban lakó személyek jogellenes magatartása lehetetlenné tette.

Ha a bíróság a nem házastárs bérlőtársi jogviszonyát a Lakástv. 30. §-ának (5) bekezdése alapján szünteti meg, az eltávozott bérlőtárs a lakáshasználati jog ellenértékére nem tarthat igényt. A lakással összefüggő vagyoni jogi igényét a polgári jog általános szabályai szerint érvényesítheti.

31. § (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

(3)

BH2001. 425. *A bérlőkijelölési jog gyakorlása az állami tulajdonú községi szolgálati lakás önkormányzati tulajdonba kerülését követően [1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdés, 237. §, 1990. évi LXV. törvény, 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (5) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés, 102. § (1) bekezdés, 117. § (3) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 90. § (2) bekezdés].*

BH2001. 321. *A lakásbérleti jog folytatására nem jogosult személy másik lakásban való elhelyezésének feltételeire az önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés d) pont, 31. § (2) bekezdés, 32. § (3) bekezdés].*

BH2001. 224. *A lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, ugyanis e jogosultság a bérlő halála folytán, a jogszabály erejénél fogva keletkezik [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 32. § (3) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 89. § (2) bekezdés].*

BH2001. 116. *Munkaviszonyhoz kötődő lakásbérleti szerződés esetén a munkaviszony megszűnése bontó feltételként a lakásbérleti szerződés megszűnését eredményezi [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés, 31. § (1)-(2) bekezdés, 75. § (1)-(2) bekezdés].*

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

BH1998. 587. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].*

BH1998. 480. *Érvénytelen az önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződés, ha nem a rendelkezésre jogosult képviselő-testület döntött a hasznosításról, illetve ha azt a felek az alakiság megsértésével kötötték [Ptk. 200. § (2) bek., 217. § (1) bek., 237. § (1) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 2. § (5) bek., 31. § (1) bek.].*

BH1998. 80. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].*

BH1998. 20. *A meghatározott időre szóló lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a szerződésben a bérbeadó erre kötelezettséget vállalt [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (2) bek., 31. § (1) bek., 75. §].*

BH1997. 228. *Az 1994. június 30. utáni időszakban a lakások bérére vonatkozó jogszabályok csak ott alkalmazhatók, ahol a helyi önkormányzat ebben a kérdésben rendeletet nem alkotott [1990. évi LXXXVII. tv.,*

1991. évi XXXIII. tv. 2. § (7)-(9) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 17. § (1) bek., 31. § (1) bek., 76. § (2) bek., 45/1982. (X. 7.) MT r.]

BH1995. 519. A lakás kiürítésére köteles, jogcím nélkülivé vált személy elhelyezési igényével kapcsolatos jogvita elbírálásának szempontjai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 31. §, 67. §, 91. §, 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r., 1/1971. (II. 8.) ÉVM. r.]

EBH2006. 1513. A volt szolgálati lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó kötelezettség a korábbi lakás bérbeadása útján is teljesíthető. Ezt követően a lakbér nem fizetésére alapított felmondás folytán a bérbeadót már nem terheli elhelyezési kötelezettség (1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 31. §, 75. §, 85/A. §).

EBH2000. 203. Az önkormányzati bérlakásban jogcím nélkül maradó, elhelyezésre nem jogosult személy kiürítésre kötelezése nem tagadható meg a joggal való visszaélésre hivatkozással [1993. évi LXXVIII. tv. 31. § (2) bek., Ptk. 5. § (1) és (2) bek.]

A szerződés megszűnése után másik lakás biztosítása

Ha a lakásbérlet megszűnik (Lakástv. 23. §) a volt bérlő és a vele együtt lakó személyek kötelesek a lakást kiüríteni és a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha

a) a szerződés megszüntetése (felmondása) cserelakás felajánlásával történt (Lakástv. 26. §), vagy

b) ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt Lakástv. A Lakástv. 31. §-ának (1) bekezdéséből kitűnik, hogy a másik lakás biztosítása nem a Lakástv. rendelkezéseiben, hanem a szerződési szabályok szerinti kötelezettségvállaláson alapul.

Más a helyzet önkormányzati és állami lakás esetén.

Önkormányzati lakásoknál a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza. Ha a lakás állami tulajdonban van, az illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben határozhatja meg a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit [Lakástv. 87. § (1) bek. g) pont].

Összegezve elmondhatjuk, hogy nem állami és nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás esetén ma már általános szabály, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a visszamaradt személyek - a Lakástv. rendelkezései alapján - másik lakásra nem tarthatnak igényt. Természetesen a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

Nincs elhelyezési kötelezettség akkor sem, ha a szerződés érvénytelen, mert ebben az esetben az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni [nem a Lakástv. 31. §-ának (1) bekezdésében meghatározott szerződés megszűnéséről van szó].

A Lakástv. hatályba lépése előtti elhelyezésről a Lakástv. VIII. fejezetében és a Lakástv. 85/A-85/E. §-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

Elhelyezési kötelezettség a házasság felbontása során

Külön rendelkezéseket kell alkalmazni akkor, ha a házasság felbontása során kötelezi a bíróság az egyik felet a lakás elhagyására. A kivételes szabály (kedvezmény) csak az önkormányzati lakás kiürítésére kötelezett személyeket érinti.

A bíróság az 1952. évi IV. törvény rendelkezései alapján a lakás elhagyására kötelezheti

a) a bérlőtársat [1952. évi IV. törvény 31/B. § (5) bek.],

b) az önálló bérlőt [1952. évi IV. törvény 31/B. § (3) bek.], valamint azt a személyt is,

c) aki házastárs, de nem bérlőtárs.

A Lakástv. 31. §-ának (3) bekezdésében foglalt rendelkezése mindhárom esetben alkalmazható.

Az elhelyezési kötelezettséggel kapcsolatban az alábbi elvi álláspont alakult ki:

...az elhelyezési kötelezettség lényeges megváltozása folytán a bíróság szélesebb körben vonhatja meg a távozás feltételeit, de ezen a téren a gyakorlat kialakult, így az új jogszabály megjelenése önmagában nem indok a gyakorlat fellazítására. Az elhelyezési lehetőségek szűkülése növeli a bírók felelősségét annak eldöntésénél, hogy milyen lakást tekint objektíve alkalmatlannak az osztott használatra, illetve milyen feltételek fennállása esetén kötelezi valamelyik házastársat a lakás kiürítésére.

Abban az esetben, ha az egyik házastárs oldalán sem áll fenn olyan ok, amely miatt őt a lakás elhagyására lehetne kötelezni, a bíróság előtt két választás van: vagy elhelyezési igény nélkül kötelezi ugyan a felróható magatartást nem tanúsító házastársat a lakás elhagyására, részére azonban a lakáshasználati jog olyan összegű ellenértéket ítél meg, amelyből méltányos lakásigénye az adott helyiségben ténylegesen kielégíthető, vagy a lakáshasználat rendezése iránti kereseti (vizontkereseti) kérelmet elutasítja, és ezáltal a lakáshasználat rendezésére csak akkor kerül sor, ha arra a későbbiekben lehetőség (pl. lakáscsere) adódik. (Ez hasonló ahhoz a megoldáshoz, amikor a bíróság a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet azért utasítja el, mert az adott esetben nincs olyan mód, amelynek alapján megszüntethető lenne) (Pkt. II/2. pont).

A) Ha a távozásra kötelezett fél nem bérlőtárs, akkor is az önkormányzatnak kell az elhelyezésről gondoskodni, mert a Lakástv. 31. §-ának (3) bekezdése az elhelyezési jogosultság tekintetében nem különböztet aszerint: bérlőtárs volt-e a távozásra köteles fél, ha nem a saját elhelyezési kötelezettség nélküli távozásra kötelezett felet kell az önkormányzatnak elhelyeznie.

B) Az 1993. december 31. napja után indult ügyben a házastársak közös vagy egyikük kizárólagos tulajdonát képező lakás elhagyására kötelezett házastárs elhelyezésére az önkormányzat elhelyezési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók.

A Lakástv. alapján ugyanis kivételessé vált az elhelyezési kötelezettség, s a Lakástv. 31. §-ának (1) bekezdése alapján a lakásban visszamaradt személy másik lakásra csak kötelezettségvállalás alapján tarthat igényt. Ebből pedig az következik, hogy a Lakástv. 31. § (3) bekezdésének az önkormányzati lakásra vonatkozó kivételes rendelkezése az 1993. december 31. napja után indult ügyben a házastársak vagy egyikük tulajdonát képező lakás elhagyására kötelezés esetén analóg módon nem alkalmazható. Ilyen esetben a bíróság - az eddigi gyakorlattól eltérően - az önkormányzat elhelyezési kötelezettségét nem állapíthatja meg, mert nincs olyan szabály, amelyből a bennmaradó házastárs elhelyezési kötelezettsége - ha azt szerződésben nem vállalja - levezethető lenne (Pkt. II/5. pont).

Ha a házasság felbontása során a bíróság valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására és elhelyezésről az önkormányzat köteles gondoskodni, az önkormányzat rendeletében határozza meg, hogy az elhelyezésre jogosultat milyen lakás illeti meg. A másik lakás megfelelőségének vizsgálatánál a bíróság is az önkormányzati rendeletet veszi figyelembe.

A bérlővel együtt lakó személyek

Ha a bérlő (bérlőtárs) a lakás elhagyására kötelezett, a lakást a bérlővel (bérlőtárssal) együtt lakó személyek is kötelesek kiüríteni.

A bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználata járulékos jellegű, ezért a lakásbérlet megszűnésével (Lakástv. 23. §) a bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználatának jogcíme is megszűnik.

A Lakástv. a szívésségi lakáshasználatra vonatkozóan nem tartalmaz semmilyen rendelkezést. A kiskorú gyermek lakáshasználatáról az 1952. évi IV. törvény 77. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján a bérlő köteles gondoskodni - a nagykorú gyermeknél azonban már ez a kötelezettség nem áll fenn, s így lakáshasználati joga elhelyezési igény nélkül megszűnik, ha a bérlő a gyermek lakáshasználatát a nagykorúság elérése után nem kívánja biztosítani.

Önmagában az a tény, hogy a gyermek nagykorúvá vált, nem feltétlenül jelent alapot lakáshasználatának megszüntetésére. Fennállhatnak olyan családjogi szempontok, amelyek nem teszik lehetővé a nagykorú gyermek lakáshasználatának megvonását és annak bíróság általi megszüntetését. Így pl. a tartásra szoruló nagykorú gyermekkel szemben fennálló természetbeni tartási kötelezettség eleme [1952. évi IV. törvény 60. § (2) bek., 66. § (3) bek.] lehet a nagykorú gyermek lakáshasználatának a kötelezett részéről való biztosítása (Pkt. II/6. pont).

IV. Fejezet

A lakásbérleti jog folytatása

32. § (1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá
- c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.

(4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak - eltérő megállapodásuk hiányában - bérlőtársként folytathatják.

(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(6) A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

(7) Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

BDT1999. 56. *Önkormányzati lakásban a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult az az unoka is, aki a bérlő jogszerűen befogadott gyermekétől származik, még akkor is, ha nem az együttlakás alatt született.*

BH2010. 215. *Nem szűnik meg a bérleti szerződés, ha a jogviszonyt a meghalt bérlő jogutódja folytatja. Ilyen esetben az eredeti szerződéses jogviszony - a bérlő személyében bekövetkezett változással - marad fenn és nem kell a szerződést ismét írásba foglalni (1993. évi LXXVIII. törvény 2. §, 23. § és 32. §).*

BH2004. 65. *A bérleti jog folytatására való jogosultság megállapítása iránt indított perben a bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján állapítja meg, hogy a felperes a lakásban életvitelszerűen lakik-e, azt ténylegesen rendeltetésszerűen használja-e. Bár a bejelentkezés tényének polgári jogi jelentősége nincs, a bizonyítékok körében nem hagyható figyelmen kívül a felperes bejelentett lakcíme sem [1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdés, 1952. évi III. törvény 206. § (1) bekezdés].*

BH2003. 501. *A nagyszülő lakásbérleti jogának folytatására az unoka akkor jogosult, ha szülőjét a bérlő befogadta, az unoka az együttélés alatt oda született, és azóta életvitelszerűen ott lakik. Ez a jog akkor is megilleti az unokát, ha szülője a bérlő halálakor már nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 1952. évi III. törvény 220-221. §].*

BH2003. 417. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására nem jogosult a bérlő unokája, ha anyja - a bérlő gyermeke - nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 21. § (2) bekezdés, 32. § (1)-(2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH2003. 112. *Az önkormányzat - a tulajdonában álló lakás bérleti jogának folytatása iránti kérelem elbírálása során - nem közigazgatási határozatot hoz, hanem bérbeadóként polgári jogi jognyilatkozatot tesz [1959. évi IV. törvény 193. §, 1952. évi III. törvény 336. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bek., 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 72. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdés c) pont].*

BH2003. 23. *Nem a tényleges használat, hanem az érvényes jogcím alapján minősülhet valaki a bérlővel együtt lakó olyan személynek, aki a bérlő halála után a lakásbérleti jogviszonyt folytathatja [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet].*

BH2002. 308. *Ha a társasházi közös tulajdonba került házfelügyelői lakás bérleti jogának megszűnése után - az elhelyezési kötelezettségnek eleget téve - a házfelügyelői lakást a volt házfelügyelőnek bérbe adják, halála után a bérleti jog folytatására a vele együttlakó gyermeke nem jogosult [1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdés, 85/A. §, 87. § (1) bekezdés].*

BH2002. 265. *A nagyszülő által jogszerűen befogadott gyermekétől született unoka jogosult az önkormányzati lakás bérleti jogviszonyának folytatására - ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott - akkor is, ha korábban folyamatos otlakása a szülők elhatározása miatt - szerzett várományi jogának feladása nélkül - úgy szakadt meg, hogy visszaköltözése új befogadás nélkül történt [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 1952. évi III. törvény 49. § (2) bekezdés].*

BH2001. 321. *A lakásbérleti jog folytatására nem jogosult személy másik lakásban való elhelyezésének feltételeire az önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés d) pont, 31. § (2) bekezdés, 32. § (3) bekezdés].*

BH2001. 224. *A lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, ugyanis e jogosultság a bérlő halála folytán, a jogszabály erejénél fogva keletkezik [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 32. § (3) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 89. § (2) bekezdés].*

BH2001. 118. *A lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultsághoz szükséges egy éves határidőt nem a bérlakás bérlőjével kötött tartási szerződés létrejöttétől, hanem a bérbeadó hozzájárulásának időpontjától kell számítani [1959. évi IV. törvény 19. § (1) bekezdés a) pont, 206. § (1) bekezdés, 215. § (2) bekezdés, 219. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdés c) pont].*

BH2001. 115. *A lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultság megállapítása iránti perben a bíróság nem gyakorolhat méltányosságot annak elbírálása során, hogy a felperes a bérlő halálakor miért nem lakott életvitelszerűen a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdés, 29. § (3) bekezdés, 32. § (2) bekezdés].*

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

BH1999. 18. *Önkormányzati lakás esetén a lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Az unoka nem tartozik ebbe a körbe [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1)-(2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH1998. 383. *Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállanak [1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 81. § (1) bek. a)-c) pont, 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 32. § (1) bek., 66. § (1) bek., 92. § (1) bek.].*

BH1998. 80. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].*

A bérlő halálával a lakásbérleti jog nem szűnik meg abban az esetben, ha van olyan személy, aki a lakásbérleti jog folytatására jogosuLakásv.

A Lakásv. 32. §-ának (1) bekezdése alapján valamennyi lakásbérleti jogviszony, a (2) bekezdés alapján pedig az önkormányzati lakás bérlete a törvény alapján folytatható. Ehhez nincs szükség sem a bérbeadó elismerő nyilatkozatára, sem pedig új bérleti szerződés kötésére. A lakásbérleti jogviszonyban a bérlő halála után - mint jogi tény - következtében ipso iure alanyváltozás következik be, a bérleti szerződés egyebekben változatlanul fennmarad.

Ebből az is következik: ha a bérbeadó nem ismeri el a lakásbérlet folytatására való jogot, a lakás kiürítése iránt indíthat pert, és a bíróság ennek a perben a keretében bírálja el a lakásbérlet folytatásának a kérdését is.

[A bérlet folytatására jogosult személynek természetesen lehetősége van megállapítási kereset indítására, ha erre jogainak megóvása érdekében szüksége van (1952. évi III. törvény 123. §) (Pkt. I/9. pont)].

Lakásbérleti jog folytatása tartási (életjáradéki) szerződés alapján

A tartás kötelezettsége alapulhat törvényen (1952. évi IV. törvény VII. fejezet) és szerződésen (Ptk. XLIX. fejezet). A lakásbérleti jogot csak szerződésen alapuló tartási kötelezettség teljesítése alapján lehet folytatni.

A tartási szerződés alapján az egyik fél köteles a másik felet megfelelően eltartani. A tartás kötelezettsége a gondozásra, a gyógyítatásra, ápolásra és az eltemetésre is kiterjed. A szerződés a jogosult haláláig áll fenn. A tartási szerződést írásban kell megkötni, a szóbeli megállapodás érvénytelen.

A bérleti jog folytatásánál különbséget kell tenni aszerint, hogy a tartási szerződés a Lakásv. hatálybalépése előtt, vagy azt követően jött létre.

A Lakásv. hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállanak [Lakásv. 66. § (1) bek.].

Ha tehát a tartási szerződés lakásbérleti jog ellenében az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet, 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet rendelkezései alapján jött létre, az elhalt bérlő eltartója a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

a) a tartási szerződés jóváhagyásától a bérbeadó haláláig legalább egy év eltelt és az eltartó

b) a bérlő halálakor - legalább egy éve állandó jelleggel - a lakásban lakott, továbbá

c) a tartási kötelezettségét teljesítette.

Allampolgár tulajdonában álló lakás esetében az eltartó a lakásbérleti jogviszonyt az előbbieken említett feltételek fennállása esetén is csak akkor folytathatja, ha a bérbeadó a tartási szerződés megkötéséhez hozzájárulLakásv. A Lakásv. hatálybalépése előtt a tartási szerződés érvénytelensége, felbontása vagy megszüntetése a lakásbérleti jog folytatását kizárta (úgy véljük, hogy ellenkező jogkövetkeztetésre a Lakásv. hatálybalépése után sem lehet jutni). A tartási szerződés életjáradéki szerződéssé változtatása esetén az eltartó - az egyébként előírt feltételek mellett is - csak akkor jogosult a lakásbérleti jog folytatására, ha az életjáradékot rendszeresen fizette (1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 81. §).

A Lakásv. hatálybalépése után kötött tartási szerződés esetén a bérlő halála után az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és

b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá

c) a bérbeadó hozzájárulásától a bérlő haláláig legalább egy év eltelLakásv.

Az eltartónak tehát nemcsak a Ptk. 586. § (1) és (3) bekezdésében, hanem a szerződésben vállalt kötelezettségének is eleget kell tennie ahhoz, hogy a bérleti jogot folytathassa.

A bérbeadó szóbeli vagy ráutaló magatartással történő hozzájárulása érvénytelen.

Életjáradéki szerződés esetén a bérleti jog csak akkor folytatható, ha a tartási szerződést a bíróság változtatta át életjáradéki szerződéssé. Erre akkor kerülhet sor, ha valamelyik fél magatartása vagy körülményei folytán

a természetben való tartás lehetetlenné vált. Az átváltoztatás lehet végleges, vagy arra az időre, amíg a természetbeni tartás lehetetlenné vált.

Ha a bérbeadó írásbeli hozzájárulásától a bérlő haláláig legalább egy év nem telt el, a bérleti jogot folytatni nem lehet. Ebben az esetben az eltartó örökösöktől a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint igényelheti a tartási szerződésből eredő követeléseit.

A lakásbérleti jog folytatása önkormányzati és állami lakásra

Az önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha-, és nevelő szülőjét).

A felsorolt személyek a lakásbérleti jog folytatására jogosultak, ha a bérlő a lakásba őket befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.

Önkormányzati lakás esetén a Lakástv. a bérleti jog folytatásának sorrendjét is meghatározza. A Lakástv. rendelkezései azonban csak akkor kell alkalmazni, ha az érdekelt felek eltérően nem állapodtak meg. A sorrend a következő: az eltartó [Lakástv. 32. § (6) bek.], a bérlő házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülője) [Lakástv. 32. § (3) bek.].

Megtörténhet, hogy az azonos sorrendben a lakásbérleti jog folytatására több személy jogosult Lakástv. Pl. a szülő - mint a lakás egyedüli bérlője - a lakásban mindkét gyermekét befogadta és a szülő halálakor a lakásban életvitelszerűen együttlaktak. Ha a két gyermek eltérően nem állapodik meg, a bérleti jogot bérlőtársként folytathatják. Az azonos sorrendben jogosultak tehát - eltérő megállapodásuk hiányában - a lakásbérleti jogot bérlőtársként folytathatják.

A bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti joga - a bérlő halála esetén - a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott feltételek szerint folytatható.

Állami lakás bérleti jogának folytatását az illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben határozza meg [Lakástv. 87. § (1) bek. h) pont].

Az a személy, aki a lakásbérleti jog folytatására jogosult, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

V. Fejezet

Az albérlet

33. § (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

(2) A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) A bérlő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

(5) Az albérlet a határozatlan időre kötött albérleti szerződést a hónap tizenötödik vagy utolsó napjára felmondhatja. A felmondási idő tizenöt nap.

BDT2006. 1385. I. A Lakástörvény szabályain alapuló vételi jog és elővásárlási jog közötti lényeges különbség, hogy az elővásárlási jog jogosultja jogát csak akkor gyakorolhatja és az ajánlat elfogadásával csak akkor hozhatja létre az adásvételi szerződést, ha a tulajdonos önkormányzat dönt a helyiség elidegenítéséről.

Az albérleti jogviszony

A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. A bérlőtársak jogait csak együttesen gyakorolhatják, ezért a lakás albérletbe adására is csak együttesen jogosultak.

Az egész lakás albérletbe adására nincs lehetőség.

Az albérleti díj mértékében a felek szabadon állapodhatnak meg.

Önkormányzati és állami lakás esetén az albérleti szerződést írásba kell foglalni, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött megállapodás érvénytelen. Egyéb lakásoknál azonban az albérleti szerződés alakszerűséghez nincs kötve, de - mint hogy más személy befogadásáról van szó - a bérbeadó írásbeli hozzájárulására van szükség (Lakástv. 21. §).

Nincs akadálya annak sem, hogy a tulajdonos az általa használt lakás egy részét pénzfizetés ellenében hasznosítsa. Alakszerűséghez az ilyen megállapodás sincs kötve, a szerződés keletkezésére, fennállása és megszűnésére a felek megállapodása az irányadó.

Az önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. A rendelet - nézetünk szerint - tartalmazhat olyan rendelkezést is, hogy a lakás egy részét nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni.

A bérbeadó az albérleti szerződést akkor is felmondhatja, ha az albérlő a felmondásra okot adó magatartást nem tanúsított. A felmondás azonban csak a következő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondásnál annak sincs jelentősége, hogy az albérlet határozott vagy határozatlan időre szólt, illetőleg feltétel bekövetkezéséig jött létre.

Az albérlő a határozatlan időre kötött albérleti szerződést a hónap 15. vagy utolsó napjára mondhatja fel, a felmondási idő azonban 15 napnál kevesebb nem lehet.

Az albérleti szerződést mind a bérlő, mind az albérlő szóban is felmondhatja. Az albérlet megszűnése után - a Lakástv. rendelkezései alapján - az albérlő másik albérletre nem tarthat igényt.

Albérleti jogviszony járulékos jellegű, ha tehát a bérlet megszűnik (Lakástv. 23. §), ezzel együtt - külön intézkedés nélkül is - az albérleti jogviszony is megszűnik.

A felmondás szempontjából nem közömbös, hogy a szerződés bérletnek vagy albérletnek minősül. A Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésében (BH1973/12.) kifejtette, hogy nem az albérletre, hanem a bérletre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az esetben, ha a tulajdonos az általa használt lakással műszakilag össze nem függő különálló lakrészt ad bérbé.

VI. Fejezet

Az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértéke; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbé adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló külön törvényben meghatározott, önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével - az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbé adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A lakbér

A bérlő a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért köteles fizetni. A különszolgáltatások körét a Lakástv. 2. számú mellékletének 17. pontja tartalmazza. A lakbér kérdésével a Lakástv. 2. és 6. §-ához fűzött magyarázat során már részletesen foglalkoztunk. Kifejtettük a nem állami és nem önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének megállapításának lehetőségeit.

A Lakástv. VI. fejezetében foglalt szabályozás túlnyomó részt az önkormányzati lakásokra vonatkozik. A szabályozás azonban alkotmányellenes rendelkezéseket nem tartalmazhat. Az Alkotmánybíróság alkotmányellenesnek minősítette és megsemmisítette az önkormányzatnak azt a rendeletben foglalt szabályozását, hogy

A bérleti díj (lakbér) mértéke 1996. évtől évente a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított infláció mértékével növekszik (valorizálás). A fizetendő bérleti díj (lakbér) mértékének változását a bérbeadónak írásban közölnie kell a bérlővel. A bérleti díj (lakbér) minden év július 1. napjával módosul.

A határozat indokolása - többek között - a következőket tartalmazza:

A Lakástv. 76. § (2) bekezdése alapján a lakbéremelési moratórium 1994. július 30-án lejárt. Az önkormányzat tehát - rendeletében - a Lakástv. 34. § idézett (2) bekezdésében példálódzóan említett szempontok figyelembevételével - jogosult a tulajdonában lévő lakások bérének megállapítására, így emelésére is.

Az Alkotmánybíróság 78/1995. (XII. 21.) AB határozatában az önkormányzati rendelet 2., 3., 6. §-ának előírásait alkotmányellenesnek nyilvánította, és megsemmisítette, mivel úgy ítélte meg, hogy a Lakástv. 34. § (2) bekezdése figyelembevételével az inflációs ráta - bár általánosan ismert fogalomnak tekinthető - nem minősül olyan ténynek, illetve adatnak, amelyhez önkormányzati rendelet a lakbér emelését kötheti. Az Alkotmánybíróság ugyanis már több döntésében - különösen a 11/1992. (III. 5.) AB határozatban - elvi jelentőséggel hívta fel a figyelmet a jogállamiságra arra az alkotmányos követelményére, hogy - mivel a jogbiztonság szorosan a jogállamisághoz kapcsolódik - a jogbiztonság az államtól és elsősorban a jogalkotótól azt várja el, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai is világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára... előreláthatóak legyenek.

Mivel az önkormányzat rendeletének 3. § (5) bekezdésében foglalt rendelkezés nem felelt meg ennek az alkotmányos követelménynek, ezért az Alkotmánybíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott [58/1996. (XII. 22.) AB határozat].

A lakbér mértékét - amint erre az Alkotmánybíróság idézett határozata is utalt - a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni. Nem alkotmányellenes viszont, ha az önkormányzat rendeletében azonos mértékben állapítja meg a komfortos és az összkomfortos lakások bérét.

Ezzel kapcsolatban az Alkotmánybíróság a következőket fejtette ki.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint a Lakástv. 34. § említett (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzatnak nincs törvényi kötelezettsége arra, hogy az összkomfortos lakásra nézve feltétlenül magasabb lakbért állapítson meg, hanem... rendeletében több körülményt is szabadon mérlegelve alakíthatja ki a tulajdonában lévő lakások bérének mértékét. [Alkotmánybírósági határozat 1996. május, 178., illetőleg 58/1996. (XII. 22.) AB határozat indokolásának 3. pontja].

Ha a lakbér mértékét nem jogszabály, hanem a felek szabad megállapodása határozza meg, az ebből eredő vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződés is megtámadható. Ilyen perben megfelelően alkalmazni kell a PK 267. sz. állásfoglalásban a lakbér mértékének megállapításával (felemelésével) kapcsolatban kifejtett szempontokat. A bíróság mérlegelheti, hogy az eredeti állapotot állítja-e vissza, vagy az aránytalan előnyt az érvényesen kiköthető bérleti díj meghatározásával kiküszöböli. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása során az eset összes körülményeinek mérlegelése alapján lehet állást foglalni (Pkt. I/13. pont).

Önkormányzati lakbértámogatás

Az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és feltételeit a bérlő vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani. Önkormányzati rendelet határozza meg az önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjét és a lakbértámogatás folyósításának módját.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.

A törvény az új alcím megfogalmazásával egyértelművé teszi, hogy a törvény kizárólag az önkormányzati és a 87. §-ban említett állami lakások lakbér-mértékére tartalmaz keretszabályokat, mert minden más esetben a fizetendő lakbér szabad megállapodás tárgya.

Az új lakbér-szabályok elsődlegesen az önkormányzatok eredményesebb lakásgazdálkodását segítik, amelyek egyúttal az időközben bekövetkezett társadalmi-gazdasági körülményekhez igazodnak.

A törvény nem változtat azon az alapelven, hogy az önkormányzati és az állami lakások lakbérére - ellentétben az egyéb tulajdonú lakásokkal, és (tulajdonformától függetlenül) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel - a jövőben sem lehet „szabad megállapodás” tárgya. A szociálisan rászoruló családokról történő gondoskodás feladatának teljesítése mellett, a nem szociális jellegű elhelyezéseknél is a helyi

lakásgazdálkodási célokat kell elérni (munkahelyteremtéshez kapcsolódva a településen más módon lakáshoz jutni nem képes dolgozók időleges vagy végleges letelepítése, stb.). Így a fizetendő lakbérnek illetve a lakbér változásainak - a helyi lakásgazdálkodási célok alapján az elhelyezések meghatározott bérlői körhöz kötöttsége miatt - a leendő bérlők számára kiszámíthatónak kell lenniük.

Mindezekre tekintettel a törvény meghatározza a szociális, a költségelví, és a piaci lakbértéríték önkormányzati rendeleti szabályozásához irányadó szempontokat, világossá téve, hogy a lakberek mértéke a bérbeadás jellege szerint differenciálható.

Kifejezetten a gazdasági körülményekből adódik, hogy az önkormányzatoknak a szociális helyzetük miatt rászoruló családok tekintetében a lakásra - jelenleg még - alacsony (a törvény 10. §-a szerinti épület-üzemeltetési és karbantartási költségeket tartalmazó) lakbértérítéket kell szabályozniuk, mert a költségelví, vagy a piaci lakbér megfizetéséhez elegendő támogatási forrással az önkormányzatok még nem rendelkeznek.

A törvény egyértelművé teszi azt is, hogy a költségelví és a piaci bérlet esetén a lakbérben a lakáson belüli feladatok bérbeadó által történő elvégzésének költségei jelentik a szociális bérlethez képest azt a többletet, ami a lakbérben érvényesíthető, illetve ami piaci bérletnél nyereség beszámítására is módot ad.

Továbbra sem változik azonban, hogy - függetlenül a bérbeadás jellegétől - a rendeletben megállapított, a konkrét lakásra vonatkozó lakbértéríték szerint havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változtatható, illetve emelhető. Ez azt jelenti, hogy például a piaci bérletre irányadó összkomfortos 800 Ft/négyzetméter lakbértéríték szerint egy 50 négyzetméteres lakásra fizetendő havi 40 ezer forintos lakbérre a pályázati kiírás esetén licitáltatni nem lehet, illetve ettől az összegtől a bérbeadó és a bérlő megállapodással sem térhet el. Az eltérés csak a helyi rendelet módosítása esetén, a szabályozott új lakbértéríték alapján történhet meg a szociális, a költségelví és a piaci lakbérnél egyaránt.

Ezek a rendelkezések megakadályozzák az olyan - téves értelmezésen alapuló - törvénysértő, de a gyakorlatban többször (a közelmúltban is) tapasztalt „megoldásokat”, melyek a pályázati licitálás vagy a közvetlen megegyezés alapján lényegében az önkormányzati lakbért szabad megállapodás tárgyává teszik, kiszolgáltatva ezzel a bérlőket az előre nem kiszámítható lakberek megfizetése tekintetében.

A törvény új eleme annak kimondása, hogy a szociálisan rászorulóknak részére nyújtott önkormányzati lakbértámogatás mértékét, feltételeit és eljárási rendjét az önkormányzatoknak a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénynek (a továbbiakban: Szocvtv.) az önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó keretein belül kell megállapítaniuk. A Szocvtv-re utalás az önkormányzati rendeletek döntő többségénél a gyakorlatban már tapasztalt és jól bevált megoldást követi. Nem utolsó sorban egyértelművé válik a lakbértámogatás rendszerének egységes elvek szerinti működtetése a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 32/D. §-a szerinti új típusú (a nem önkormányzati és nem állami lakások bérlőire irányadó) lakbértámogatások tekintetében is, amelynél az Lt. vonatkozó rendelkezéseire utalás mellett ugyancsak a Szocvtv. szerinti rászorultság figyelembe vételének előírása szerepel.

A törvény rendelkezik a jogosultság éves felülvizsgálatáról és arról is, hogy ennek megszűnése esetén a bérbeadó - a bérlő vagyoni-jövedelmi helyzetéhez képest - az önkormányzati rendeletben szabályozott magasabb (költségelví vagy piaci) lakbértéríték megállapítani.

A törvény 6. §-a a jogcím nélküli lakáshasználat esetén - az elhelyezésre jogosult bérlő kivételével - már két hónap elteltével módot ad a használati díj emelésére. A törvény 7. §-a (és az ezzel összefüggő 12. §) a lakásba befogadható, illetve az önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosult személyek körénél a félreérthető megfogalmazást pontosítja a bérlő unokája meghatározása tekintetében. A törvény az értelmező rendelkezések között meghatározza a gyermek (értelemszerűen ilyen a bérlő gyermekének a gyermeke is), és a szülő fogalmát, továbbá világossá teszi, hogy a gyermek (és a gyermek gyermeke) meghatározás alatt nem csak a vérszerinti, hanem az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermeket is érteni kell.

BH2002. 13. Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségre a bérlőt nem vételi jog, hanem elővásárlási jog illeti meg [1959. évi IV. törvény 375. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 1. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 45. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés].

35. § (1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

A különszolgáltatás díjának megfizetése

A bérbeadó nemcsak a lakás használatáért járó összeget, hanem a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott különszolgáltatás díját is köteles megfizetni.

A különszolgáltatások körébe tartozik különösen:

a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;

b) a felvonó használatának biztosítása;

c) kapunyitás;

d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;

e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;

f) a rádió- és televízió adók vételének biztosítása (Lakástv. 2. számú mellékletének 17. pontja).

A különszolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

Az Alkotmánybíróság törvényellenesnek minősítette az önkormányzati rendeletnek azt a rendelkezését, amely szerint ... nagyközség önkormányzata adók módjára behajtandó köztartozásnak minősíti az alábbi díjakat:

a) lakbér,

b) nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja;

c) ivóvíz- és csatornaszolgáltatás díja.

Az Alkotmánybíróság határozatából - terjedelmi okokból - csak az alábbiakat emeljük ki.

...ilyen köztehernek, közjogi bevételnek minősül az adó, a vám, az illeték és a jövedék. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint e közterhek megfizetésének a vonatkozó törvényi előírások megsértéséből keletkező elmaradása a köztartozás.

...az Alkotmánybíróság szükségesnek tartja felhívni a figyelmet arra, hogy a Lakástv. a lakbér, illetve a helyiségbér meg nem fizetése esetén (az e törvényben meghatározottak szerint) lehetővé teszi a bérleti szerződés felmondását.

...ivóvíz-, illetve csatornaszolgáltatás ellátása közüzemi szerződés keretében történik. E szerződés sajátossága, hogy a szolgáltatás díját nem a felek állapítják meg. E díj azonban - a szerződéses kapcsolat jellegét illetően - a szolgáltatót illeti, és sem az 1990. évi LXV. törvény, sem az 1992. évi XXXVIII. törvény, sem más törvényi előírás szerint nem minősül köztehernek, közjogi bevételnek, így meg nem fizetése esetén sem keletkezhet köztartozás. [59/1996. (XII. 22.) AB határozat].

Az Alkotmánybíróság elvi állásfoglalásának a Lakástv. 89. § (4) bekezdése alkalmazásánál is jelentősége van, hiszen nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

A lakbért a lakás használatáért és a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatásért kell fizetni [Lakástv. 2. § (2) bek.], ezért a különszolgáltatás meg nem fizetési is alapot adhat a lakásbérleti szerződés felmondására [Lakástv. 24. § (1) bek. a)-b) pont].

MÁSODIK RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

BDT2008. 1896. A felmondás egyoldalú nyilatkozat, hatályának beálltához külön elfogadó nyilatkozatra nincs szükség. A jogszerű felmondás a szerződést önmagában megszünteti. Az a körülmény, hogy a másik fél a felmondást elfogadja, még nem tekinthető a szerződés megszüntetésére irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratkinyilvánításnak.

BDT2006. 1439. A helyiségbérleti szerződésekre vonatkozó anyagi jogi jogszabályok túlnyomórészt diszpozitív jellegűek, amelyektől a felek eltérhetnek és olyan kérdésekben is megállapodhatnak, amelyeket a szerződési viszonyokat szabályozó jogszabályok nem rendeznek.

BDT2006. 1385. I. A Lakástörvény szabályain alapuló vételi jog és elővásárlási jog közötti lényeges különbség, hogy az elővásárlási jog jogosultja jogát csak akkor gyakorolhatja és az ajánlat elfogadásával csak akkor hozhatja létre az adásvételi szerződést, ha a tulajdonos önkormányzat dönt a helyiség elidegenítéséről.

BDT2000. 263. Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó - bérleti jogviszonyt létrehozó bérleti szerződést írásba kell foglalni. Az alakítás megsértésével kötött szerződés - ha az a peres felek között akár szóban, akár ráutaló magatartással jött is létre - semmis.

BDT1999. 58. Az alperes, ha a bérleti szerződés megkötésére való jogosultságát az 1990. évi LXXIV. törvény alapján szerezte meg, mindaddig a helységnek csak jogszerű használója, amíg a helyiség kezelőjével írásban, érvényes bérleti szerződést nem köt. A helyiség jogszerű használója használati díjat köteles fizetni. Ilyen esetben - a bérleti jogviszony hiányában - a bérleti díj megállapítására és módosítására nincs lehetőség.

BH2005. 292. I. Ha a felek a helyiségbérleti szerződésükben kikötötték a felmondás jogát, a szerződés jogszerűen felmondható akkor is, ha a szerződésben további megszűnési okként a felek valamely feltétel bekövetkezését is előírták [1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 36. §, 43. § (1) bek.].

BH2003. 495. A szavatosság szabályainak alkalmazása a bérbeadó hibás teljesítése esetén [1959. évi IV. törvény 301. § (1) bekezdés, 423. §, 424. § (1) bekezdés, 428. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 36. § (1) bekezdés, 37. § (1) bekezdés].

BH2001. 474. A bérlő egyoldalú akaratelhatározással, a bér visszatartásával nem számíthatja be a bérbé azoknak a munkálatoknak az ellenértékét, amelyeket a bérbeadó helyett végeztetett el. A bérfizetés elmulasztása alapot ad a felmondásra [1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (2) bekezdés, 12. §, 24. § (1) bekezdés a) pont, 36. § (1) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 303. § (3) bekezdés].

BH2001. 16. I. Az önkormányzatnak kell szabályoznia a jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezési kötelezettségének feltételeit [1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdés, 1992. évi LXVI. törvény 26. § (4) bekezdés, 1989. évi XXXII. törvény 1. § b) pont, 1987. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdés f) pont].

BH2000. 308. Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MT r. 4. § (1) bek.].

BH1999. 453. A bérleti szerződésnek a keresetindítástól kezdődő hatályú módosítása [1959. évi IV. törvény 241. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdés, 36. § (1) bekezdés].

BH1999. 323. A bérlőnek - a bérlet felmondása esetére jogszabály által biztosított - dolog-visszatartási jogosultsága a lakás-, illetőleg a helyiségbérleti jogviszonyokban nem alkalmazható [Ptk. 5. §, 433. § (2) bek., 451. §, 1993. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bek., 36. § (1) bek.].

BH1998. 498. A helyiség bérletére vonatkozó jogviszony folytatásának lehetősége az eredeti bérlő örököse részéről [Ptk. 1. § (2) bek., 7. § (1) bek., 1990. évi V. tv. 13. § (2) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 16. § (3) bek., 36. § (1) bek., 40. § (1) bek.].

EBH2007. 1608. Szerződéses szabadságuk alapján a felek a helyiségbérleti jogviszony 1993. évi LXXVIII. törvényben nem szabályozott azonnali hatályú felmondásában is megállapodhatnak (1959. évi IV. törvény 200. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 25. §, 36. §).

A helyiség fogalma

Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál (Lakástv. 2. számú mellékletének 12. pontja).

Az építmény csak akkor tekinthető helyiségnek, ha a földnek alkotórésze. Alkotórésznek minősül az az építmény, ami a földdel olyképpen van tartósan egybeépítve, hogy az elválasztással az elválasztott rész elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

A Legfelsőbb Bíróság egyik eseti döntésében (BH1991. 372.) kifejtette, hogy önmagában az építmény földdel való fizikai kapcsolata nem döntheti el, hogy ingóról vagy ingatlanról van szó; a közterületen lévő pavilon - a földterületbe való mechanikus kapcsolódása ellenére - megtartja ingó jellegét.

A Lakástv.-nek a helyiségbérletre vonatkozó szabályait tehát csak akkor lehet alkalmazni, ha az építmény (a helyiség) a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint ingatlan minősül. Nem ingatlan a lakókocsi, az árusításra alkalmas konténer, a szétszedhető sátor stb. A pincét viszont nem lehet ingódolognak tekinteni. A pince lehet önálló ingatlan, vagy az ingatlan egyik helyisége. Ha a pince bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletről nyílik, a földrészletnek alkotórésze. A közterületre nyíló pince - miután önálló tárgy lehet az ingatlan-nyilvántartásnak - nem alkotórész, hanem önálló ingatlan (Legfelsőbb Bíróság P. törv. I.21.116/1970., BH1971/3.).

A pince akár önálló ingatlan, akár nem, bérbeadására lehetőség van. A megkülönböztetésnek annyiban van jelentősége, hogy a tulajdonosi (bérbeadói) jogokat ki gyakorolhatja.

A Lakástv. kötelező rendelkezése folytán a lakást akkor sem lehet helyiségnek tekinteni, ha nem lakás céljára hasznosítják. Ez a szabály csak a Lakástv. alkalmazása (pl. a bérbeadásnál) érvényesül.

A lakásbérlet szabályainak megfelelő alkalmazása a helyiségbérletre

A lakásbérletre vonatkozó rendelkezések közül a helyiségbérletre is alkalmazni kell - többek között - az alábbi szabályokat.

- A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

- A fizetendő helyiségbérből a szerződés megkötésekor kell megállapodni.

- Az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő helyiségre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

- Bérlőtársi jogviszony csak a bérbeadó és a bérlőtársak szerződése alapján jön létre.

- A szavatossági jogokat a lakásbérlet szabályai szerint lehet érvényesíteni (Lakástv. 8. §).

- A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez nem a bérbeadó hozzájárulására, hanem a felek megállapodására van szükség.

- A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni. Ha a használati díj a helyiségre megállapított helyiségbérral azonos összeg.

- A Lakástv. 23. §-ában meghatározott esetekben a helyiségbérlet is megszűnik.

- Helyiségbérleti szerződés megszűnése után a helyiségben visszamaradó személy - a bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik helyiségre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó erre kötelezettséget vállal Lakástv.

Önkormányzati helyiség esetén a másik helyiségben való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. Ha a lakásbérletnél a bérbeadó írásbeli hozzájárulására van szükség, az alakszerűség a helyiségbérletnél is kötelező.

Az önkormányzati helyiség bérleti díjának mértékét nem kell önkormányzati rendeletben meghatározni.

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

Ha a helyiség nem önkormányzati (állami) tulajdonban áll, a felek szerződési szabadsága érvényesül. Mind a helyiség átadására, mind a bérleti szerződés fennállása alatt a jogokra és kötelezettségekre nézve szabadon állapodhatnak meg. A szerződés megszűnésében is szabadon dönthetnek, de a felmondásra vonatkozó kötelező rendelkezésektől nem térhetnek el. A szerződés a felek akaratán kívül is megszűnik, ha annak a Lakástv. 23. §-ában meghatározott objektív okai bekövetkeztek.

A szerződés megkötésénél - mivel lényeges körülményről van szó - meg kell állapodni abban, hogy a helyiségben ki alakítja ki (ha erre szükség van) azt a műszaki állapotot, amelyre a bérlőnek szüksége van a tevékenység folytatásához. Emellett nemcsak a költségviselésre, hanem arra is utalni kell, hogy a szerződés megszűnése után a helyiséget hogyan kell visszaadni.

A szerződés fennállása alatt a bérbeadó és a bérlőt terhelő karbantartási kötelezettség tekintetében is szabadon állapodhatnak meg, ha azonban erről nem rendelkeztek, Lakástv. szabályait kell alkalmazni.

A bérlő a helyiséget a szerződésben megjelölt tevékenység folytatására használhatja. A rendeltetéstől eltérő használat, a helyiségbérleti szerződés felmondására adhat okot [Lakástv. 24. § (1) bek. d) pont].

A bérlő - a szünetelés időtartamára - csak akkor tarthat igényt másik helyiségre, ha ebben a felek megállapodtak.

BH2003. 495. *A szavatosság szabályainak alkalmazása a bérbeadó hibás teljesítése esetén [1959. évi IV. törvény 301. § (1) bekezdés, 423. §, 424. § (1) bekezdés, 428. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 36. § (1) bekezdés, 37. § (1) bekezdés].*

38. § (1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

(2) A bérbeadó nem köteles a bérlő házastársával bérlőtársi szerződést kötni.

(3) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

BH1999. 64. *Önkormányzati garázs bérleti jogának ellenérték fejében történő átengedésére irányuló szerződés érvénytelensége [1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdés, 237. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdés, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet].*

A helyiségbér mértéke

A felek a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg. Ha a felek a helyiségbér mértékében nem tudnak megegyezni, a helyiségbérleti szerződés nem jön létre.

A helyiségbér mértékét - a helyiségbérlet keletkezésekor - a bíróság sem állapíthatja meg. A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A bérlő által fizetendő helyiségbér mértéke olyan lényeges kérdés, amelyben a feleknek meg kell állapodniuk. Ellenkező esetben helyiségbérleti szerződés létrejöttéről nem lehet szó.

Ha a bérbeadó a helyiségbérleti szerződés megkötésekor feltűnően magas helyiségbért kötött ki, a bérlő a szerződést megtámadhatja.

Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja [Ptk. 201. § (2) bek.].

Ha tehát a helyiségbérleti szerződés megkötésének időpontjában a bérbeadó szolgáltatása és a helyiségbér mértéke között - anélkül, hogy a bérlőt az ajándékozás szándéka vezetné - feltűnően nagy az értékkülönbség, a bérlő a szerződést megtámadhatja.

A megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni [Ptk. 236. § (1) bek.].

A megtámadás általános következménye, hogy a megtámadás következtében a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatálytalanná válik. Az érvénytelen szerződést azonban érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka, így pl. a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága kiküszöbölhető.

A Legfelsőbb Bíróság a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadásával [Ptk. 201. § (2) bek.] kapcsolatban hozta meg a PK 267. számú polgári kollégiumi állásfoglalását. Ennek ismertetésére a Lakásv. 2. §-ának magyarázata során térünk ki.

Ha a felek a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt a helyiségbér módosításában (emelésében vagy mérséklésében) nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a helyiségért a korábban fizetett helyiségbért kell fizetni [Lakásv. 6. § (2) bek.].

A bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti (Ptk. 241. §). Az érdekelt félnek (bérbeadónak vagy a bérlőnek) kell bizonyítania, hogy a szerződést követően beállott körülmény folytán a szerződés (a helyiségbér mértéke) lényeges jogos érdekét sérti. A bíróság bizonyítást hivatalból csak akkor rendelhet el, ha azt törvény megengedi [1952. évi III. törvény 164. § (2) bek.].

A bérlőtársi jogviszony keletkezése és más személy befogadása

A helyiségre bérlőtársi jogviszony akkor jöhet létre, ha ebben a bérlőtársak és a bérbeadó megállapodtak. Ilyen megállapodásra akkor is szükség van, ha a helyiségnek önálló bérlője van.

Önkormányzati (állami) helyiség esetén a bérlőtársi szerződést írásba kell foglalni.

A bérbeadónak bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló szerződéskötési kötelezettsége nincs. A bérbeadó - önálló bérlet esetén - akkor sem köteles a bérlő házastársával bérlőtársi szerződést kötni, ha a helyiség önkormányzati tulajdonban van.

A bíróság a bérbeadó szerződési akaratát nem pótolhatja, ezért a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdésének alkalmazására sem kerülhet sor.

A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat a helyiségre (a helyiség cseréje, a bérleti jog átruházása stb.) csak együttesen gyakorolhatják.

Kötelezettségeik azonban a bérbeadóval szemben egyetemleges.

A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. Helyiségbérlet esetén tehát nincs olyan személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatna [Lakásv. 38. § (3) bek.].

Bérlőtársi jogviszony esetén más személy befogadásához nemcsak a bérbeadó, hanem a bérlőtárs hozzájárulására is szükség van.

Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség esetén a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Más személy jogellenes befogadása, a helyiségbérleti szerződés felmondására adhat alapot [Lakásv. 36. § (1) bek., Pkt. I/4. pont].

39. § A szerződés akkor is megszűnik, ha

a) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;

b) a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.

BH2007. 88. *A helyiségbérlet speciális megszűnési oka, ha a vállalkozás céljára bérelt helyiség bérlője a tevékenységhez szükséges vállalkozói igazolványt visszaadja (1993. évi LXXVIII. tv. 39. §; 1959. évi IV. törvény 205. §, 228. §, 229. §).*

A helyiségbérleti szerződés megszűnése

A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket (Lakástv. 23. §) a helyiségbérletre is alkalmazni kell. Az ehhez fűzött magyarázatokat tehát - a Lakástv. Második részében foglalt eltérésekkel - a helyiségbérlet esetén is irányadóak.

A helyiségbérlet tehát megszűnik

- a Lakástv. Második részében foglalt eltérésekkel a Lakástv. 23. §-ában meghatározott esetekben, továbbá

- ha a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,

- valamint abban az esetben, ha a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta.

Bérlőtársi jogviszony megszüntetésére a Lakástv. 30. §-ában foglalt rendelkezéseket megfelelően kell alkalmazni.

A Második rész eltéréseit a Lakástv. 40-44. §-ai tartalmazzák.

Ha a gazdasági társaságnak, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlőnek jogutódja van, a helyiségbérleti szerződés változatlan tartalommal fennmarad.

A vállalkozói igazolvány visszavonása vagy visszaadása esetén a szerződés - külön intézkedés nélkül - a Lakástv. rendelkezése alapján szűnik meg.

40. § (1) Az egyéni vállalkozó bérlő halála esetén a bérleti jogot csak az egyéni vállalkozó özvegye, özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse jogosult folytatni, feltéve, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását az egyéni vállalkozóról szóló törvény rendelkezései szerint bejelentette.

(2) Nem egyéni vállalkozói tevékenység esetén csak a 21. § (2) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használják, mint a bérlő.

BH2000. 308. *Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MT r. 4. § (1) bek.].*

BH1998. 498. *A helyiség bérletére vonatkozó jogviszony folytatásának lehetősége az eredeti bérlő örököse részéről [Ptk. 1. § (2) bek., 7. § (1) bek., 1990. évi V. tv. 13. § (2) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 16. § (3) bek., 36. § (1) bek., 40. § (1) bek.].*

A bérlő halála

Megszűnik a helyiségbérleti szerződés, ha a bérlő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy.

Ha a bérlő egyéni vállalkozói igazolvány alapján folytatta a tevékenységét, halála esetén az 1990. évi V. törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott személyek, vagyis az egyéni vállalkozó özvegye, örököse, illetve cselekvőképességének elvesztése esetén a törvényes képviselője - feltéve, hogy megfelel a törvényben előírt egyéb feltételeknek - folytathatja a bérleti jogot, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használja, mint a bérlő.

Ha a bérlő vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységet folytatott, halála esetén a bérlő házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől származott unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője) jogosult a bérleti jogot folytatni. A bérleti jog folytatásának feltétele az is, hogy a helyiséget továbbra is arra a célra használja, mint a bérlő.

41. § (1)

(2) Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód.

BH2000. 308. *Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MT r. 4. § (1) bek.].*

BH1998. 21. *A bérlő személyéhez fűződő bérbeszámítás joga - külön megállapodás hiányában - a bérlő jogutódját nem illeti meg [1990. évi LXXIV. tv., 1993. évi LXXVIII. tv. 41. § (1) bek.].*

A jogutódlás sajátos esetei

(Előprivatizáció, gazdasági társaság vagy szövetkezet alapítása során)

Ha az egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság, vagy korlátolt felelősségi társaság a helyiség bérleti jogát az 1990. évi LXXIV. törvény alapján szerezte, a bérleti jogot a privatizációval érintett vállalat jogutódjaként folytatja.

Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény alapján társaságot, illetőleg az 1992. évi I. törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy társasággá alakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód.

A szóban forgó esetekben a helyiségbérleti jog nem szűnik meg, az változatlan tartalommal fennmarad. A jogutódlás a Lakástv. rendelkezései alapján következik be, a bérbeadó hozzájárulására tehát nincs szükség. Mind a bérbeadó, mind a bérlő érdeke azonban azt kívánja meg, hogy a változást a bérbeadóval közöljék.

A jogutódlás nem érinti a bérbeadónak a Lakástv. Második részében biztosított jogait.

42. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

BH2003. 205. III. *Bérleti jog ingyenes átengedése esetén a szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának kizártsága [Ptk. 201. § (2) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) és (2) bek.].*

BH2000. 308. *Lakás-, illetőleg helyiségbérleti jogviszony esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak köre. Az ún. előprivatizált bérleti jog különböző társasági formákba történő bevitelének szabályai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 2. § (1) bek., 23. § (2) bek., 36. § (1) bek., 40. §, 41. § (1)-(2) bek., 42. § (1)-(2) bek., 1990. évi LXXIV. tv. 1. §, 1988. évi VI. tv. 77. § e) pont, 19/1984. (IV. 15.) MT r. 4. § (1) bek.].*

BH1999. 115. *Tartalmában összefüggő, albérletre, valamint bérleti jog későbbi időpontban történő átruházására irányuló szerződéssel összefüggő jogvita egységes elbírálása [1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 200. § (1) bekezdés, 205. § (4) bekezdés, 208. § (1) bekezdés, (3) és (5) bekezdés, 215. § (1) bekezdés, 19/1984. (IV. 15.) MT rendelet].*

A helyiségbérleti jog átruházása vagy cseréje

A bérlő a helyiségbérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával más természetes vagy jogi személy javára átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A szóbeli megállapodás érvénytelen. A Lakástv. nem tiltja, hogy a bérlő az átruházás ellenében ellenértéket igényeljen.

A bérlő a helyiségbérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést szintén írásba kell foglalni. A Lakástv. 42. §-ának (1) bekezdése nem tartalmaz olyan megszorítást, hogy a helyiséget csak másik helyiségre lehet elcserélni. Ez a kedvezmény az önkormányzati helyiségekre nem alkalmazható.

Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja. Egyebekben a helyiség cseréjére a lakáscserére vonatkozó rendelkezéseket is megfelelően alkalmazni kell [Lakástv. 36. § (1) bek.]. Ehelyütt csupán azt emeljük ki, hogy a csereszerződés a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti [Lakástv. 36. § (1) bek., Lakástv. 23. § (1) bek. e) pont].

43. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

(2)

(3) A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

A törvény egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati helyiségbér mértékét a helyi rendeletben szabályozni nem lehet, mert a helyiségbér összegében önkormányzati tulajdonnál is a felek szabad megállapodása az irányadó (a lakásokkal ellentétben, a pályáztatott helyiségnél a fizetendő bérre, lehet licitáltatni).

A gyakorlati igények elfogadása alapján a törvény lehetővé teszi, hogy a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő a helyiség egészét albérletbe adja, mert a helyiségekben - a lakásokkal ellentétben - szolgáltató, kereskedelmi, üzleti stb. tevékenységet folytatnak, valamint a bérbeadó ilyenkor is jogosult a helyiségben végezhető tevékenységi kör meghatározására. A hozzájárulás megszerzésének kötelezettsége meggátolja a Lakástörvény 1994. január 1-jei hatálybalépését megelőzően bérbeadói hozzájárulás nélkül történt albérletbe adásokat, amelyeket a (most már hatályon kívül helyezésre kerülő) 78. § átmeneti szabályai szerint rendezni kellett. A helyiség albérletbe adásának új szabálya egyébként, a polgári jog szabályai szerinti üzemeltetési szerződés megkötésének lehetőségét továbbra sem gátolja.

Lényeges módosítás, hogy a jövőben a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati helyiség esetén a szerződés rendes felmondására - az állami, és az egyéb tulajdonra 1994. január 1. óta hatályos rendelkezéssel azonosan - egy éves felmondási idő az irányadó. Az eddigi öt év kikötése a gyakorlatban nem érvényesült, mert az önkormányzatok ezeket a szerződéseket határozott időre adták és adják bérbe (a rendes felmondás

kérdése ilyenkor fel sem merülhet). Az állami és az egyéb tulajdonú bérletek bérlői tekintetében egyébként is negatív különbségtétel - tekintettel az eltelt több mint 10 évre - ma már nem indokolható. A korábbi szerződésekre a kereskedelmi, a vendéglátó-ipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. törvénnyel, az ún. Előprivatizációs törvénnyel bevezetett és a Lakástörvény által meghosszabbított összesen 14 éves felmondási moratórium pedig, a felmondási idővel együtt számítva, 2005. január 1-jén letelt. Összességében, az 1994-ben még indokolható kötöttséget az önkormányzati tulajdonra is meg kell szüntetni, mert az önkormányzati helyiségtulajdon korlátozása csak átmenetileg volt elfogadható. Mindez összhangban van az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozatában megfogalmazottakkal. E szerint az önkormányzati helyiségvagyon - ellentétben az önkormányzati lakásokkal - ugyanúgy a szabad vállalkozás körébe tartozik, mint bármely állami, vagy egyéb tulajdonú helyiség.

BH2010. 150. A bérleti jogviszony egy éves felmondási idővel való megszüntetése akkor jogszerű, ha a felmondás közlésétől a jogviszony megszűnéséig az egy év eltelt [1959. évi IV. törvény 214. § (1) bekezdés és 226. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdés].

BH2010. 125. A bíróság tájékoztatási kötelezettségének elmulasztása következtében a fellebbezésben a fél alappal hivatkozhat olyan bizonyítékra, amely az elsőfokú eljárásban már rendelkezésre állt, és amelynek figyelembevétele az eljárás befejezését egyébként nem késlelteti [1952. évi III. törvény 141. § (6) bekezdés, 235. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 43. §].

BH2009. 205. A tulajdonos személyében bekövetkezett változás a bérleti szerződés egyéb tartalmára nem hat ki, ezért a jogviszonyra irányadó a felmondás szerződésbeli korlátozása is [1959. évi IV. törvény 112. § és 200. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 43. §].

BH2005. 292. I. Ha a felek a helyiségbérleti szerződésükben kikötötték a felmondás jogát, a szerződés jogszerűen felmondható akkor is, ha a szerződésben további megszűnési okként a felek valamely feltétel bekövetkezését is előírták [1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 36. §, 43. § (1) bek.].

BH2005. 292. II. A törvényben előírt egyéves felmondási időtől a felek a bérleti szerződésben eltérhetnek [1993. évi LXXVIII. tv. 43. §; 42/1996. (X. 9.) AB határozat].

BH1999. 504. I. Nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára szóló bérleti szerződés felmondása [1959. évi IV. törvény 205. §, 207. §, 319. § 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés a) pont, 24. § (1) bekezdés d) pont, 25. § (1) és (5) bekezdés, 28. §, 43. §, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 70. § (1) bekezdés, 72. §, 75. §, 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet 2. §].

EBH2009. 1967. A bíróság tájékoztatási kötelezettségének mulasztása következtében a fellebbezésben a fél alappal hivatkozhat olyan bizonyítékra, amely az első fokú eljárásban már rendelkezésre állt, és amelynek figyelembevétele az eljárás befejezését egyébként nem késlelteti (1952. évi III. törvény 141. §, 235. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 43. §).

A helyiségbérlet felmondása

A bérbeadó a helyiségbérleti szerződést írásban felmondhatja,

a) a bérlő szerződésszegő magatartása miatt [Lakástv. 24. § (1) bek. a)-d) pont],

b) cserehelyiség felajánlásával és

c) az a) és b) pontokban megjelölt eseten kívül a határozatlan időre szóló szerződést, ha a felek másként nem állapodtak meg.

A c) pontban megjelölt felmondásnál a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet.

Ha a bérbeadó az a) pontban megjelölt szerződésszegő magatartásra alapítja a felmondását, nincs jelentősége annak, hogy a helyiség kinek a tulajdonában áll, és annak sem, hogy a szerződés határozott időre vagy határozatlan időre szól vagy feltétel bekövetkezéséig tart. A felmondásra vonatkozó szabályokat (Lakástv. 24-25. §.) azonban be kell tartani.

A cserehelyiség felajánlásával történő felmondásnál a cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

A c) pontban [Lakástv. 43. § (1) bek. d) pont] alapított felmondásnál nincs jelentősége annak, hogy a helyiségbérleti jogviszony mikor jött létre. Önkormányzati helyiség bérleti joga azonban a Lakástv. 43. § (1) bekezdése alapján - egyenlőre - nem mondható fel.

Az önkormányzati helyiségre - ha a Lakástv. másként nem rendelkezik - a határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása nélkül öt évig - a Lakástv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott eseteket kivéve - felmondani nem lehet.

A Lakástv. hatálybalépésekor önkormányzati tulajdonú helyiségre fennálló szerződés - ha a Lakástv. eltérően nem rendelkezik - cserehelyiség biztosítása nélkül tíz évig nem mondható fel (Lakástv. 77. §). Kivételt tartalmaz a Lakástv. 78. §-a.

A Lakástv. 43. §-ának (1) bekezdésében meghatározott felmondásnak akkor van gyakorlati jelentősége, ha a helyiség egyéb tulajdonban van (magánszemélyek, gazdasági társaságok, szövetkezetek, alapítványok, egyházak stb. tulajdona). A felmondás a Lakástv. rendelkezésén alapul, ezért ha a felek nem állapodnak meg, hogy a bérbeadó a szerződést csak szerződésszegő magatartás [Lakástv. 24. § (1) bek. a)-d) pont] vagy cserehelyiség felajánlásával mondhatja fel, akkor a bérbeadó az indokolás nélküli, szabad felmondási jogával bármikor élhet, a megszorítás csupán annyi, hogy a határozott időre szóló, vagy a feltétel bekövetkezéséig tartó szerződés esetén a felmondás nem gyakorolható és a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet.

44. § (1) Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő életvédelem céljára épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával és csak határozott idejű szerződést lehet kötni.

(2) A bérlő köteles a polgári védelmi helyiségek hasznosításáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.

Életvédelem céljára szolgáló helyiségek

Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő életvédelem céljára épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával és csak határozott idejű szerződést lehet kötni. Ha azonban a helyiség az önkormányzat (állam) és más személy közös tulajdonában áll, a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ha az életvédelem céljára szolgáló helyiség az önkormányzat, illetőleg az állam kizárólagos tulajdonában áll, a bérlő köteles a polgári védelmi helyiségek hasznosításáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.

HARMADIK RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

45-48. §

BH2004. 506. *Az önkormányzati lakásra a bérlőt illeti meg a vételi jog - Ha a bérlő jogviszonya a vételi szándéknyilatkozatának megtétele után megszűnik, a bérbeadó nem jár el jogellenesen, és kártérítésre nem kötelezhető, ha nem küld vételi ajánlatot a volt bérlő részére (1993. évi LXXVIII. törvény 45. §).*

BH2004. 187. *Vételárat tartalmazó vételi ajánlat hiányában az önkormányzati lakás vételére irányuló szándék bejelentésével az adásvételi szerződés nem jön létre [1993. évi LXXVIII. törvény 45. §].*

BH2002. 309. *Önkormányzati bérlakásra vonatkozó vételi jog gyakorlása [1993. évi LXXVIII. törvény 45. §, 48. § (1) bekezdés, 1957. évi IV. törvény 16. § (2)-(3) bekezdés, 1952. évi III. törvény 3. § (1) bekezdés, 196. § (1) bekezdés, 1989. évi XXXII. törvény 43. § (2) bekezdés].*

BH2002. 13. *Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségre a bérlőt nem vételi jog, hanem elővásárlási jog illeti meg [1959. évi IV. törvény 375. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 1. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 45. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés].*

BH1998. 170. *A bérlő jogutódait nem illeti meg a vételi jog, ha azt a bérlő - halála előtt - nem gyakorolta. Nem minősül a vételi jog gyakorlásának az értékesítési ajánlat közzlése iránti igény bejelentése [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 45. § (1) bek., Ptk. 211-212. §].*

BH2006. 116. *A megállapítást tartalmazó ítélet anyagi jogerejének következményeként a szerződés létrehozása iránti - folytatódó - perben nem vizsgálható a megállapítás jogszerűsége (1952. évi III. törvény 123. § és 229. §; 1990. évi LXV. tv. 107. §; 1993. évi LXXVIII. tv. 46. §)*

BH2003. 67. *Nincs vételi joga a bérlőnek, ha bérleménye olyan ingatlanban van, amely a helyi önkormányzatokról szóló törvény rendelkezése alapján került az önkormányzat tulajdonába [1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 46. § a) pont].*

BH1998. 22. *Gazdasági társaság tulajdonában levő lakások bérlőit elővásárlási jog nem illeti meg [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 46. §].*

BH2002. 309. *Önkormányzati bérlakásra vonatkozó vételi jog gyakorlása [1993. évi LXXVIII. törvény 45. §, 48. § (1) bekezdés, 1957. évi IV. törvény 16. § (2)-(3) bekezdés, 1952. évi III. törvény 3. § (1) bekezdés, 196. § (1) bekezdés, 1989. évi XXXII. törvény 43. § (2) bekezdés].*

49. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökre fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

Az elővásárlási jog

Az elővásárlási jog alapulhat szerződésen (Ptk. 373.) és jogszabályon. Minthogy a szerződésen alapuló elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlásra is alkalmazni kell [Ptk. 373. § (5) bek.], utalnunk kell arra, hogy a Lakástv. 49. §-ában meghatározott elővásárlási jog gyakorlására akkor kerülhet sor, ha a tulajdonos (az önkormányzat) a lakást el akarja adni.

Az önkormányzat tehát az értékesítési szándékát köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön.

Az elővásárlási jogot átruházni nem lehet, de a bérlő, a bérlőtárs, illetőleg a társbérlő hozzájárulásával az elővásárlási jogot azok egyenesági rokona, valamint örökbefogadott gyermekük is gyakorolhatja.

Az elővásárlási jog az örökösre nem száll át, ez azonban nem érinti a bérleti jog folytatására jogosult személyek elővásárlási jogát.

Elővásárlási jog gyakorlása önkormányzati és állami lakásra

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőzően elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az előzőek felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet a társbérlő által kizárólagosan használt lakóterület arányában kell figyelembe venni.

Az elővásárlási jog az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra gyakorolható. Ennek rendelkezéseit a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény tartalmazza.

Ha a lakás az önkormányzat (az állam) és más személy közös tulajdonában áll, a bérlőt - a Lakástv. rendelkezései alapján - elővásárlási jog nem illeti meg.

A Lakástv. 49. §-ának alkalmazásánál nincs jelentősége annak, hogy a bérleti, bérlőtársi, illetőleg a társbérleti jogviszony a Lakástv. hatálybalépése előtt vagy azt követően jött létre. Azt azonban vizsgálni kell, hogy a vásárlást lehetővé tevő érvényes jogcím a szerződés megkötésekor érvényesen létrejött-e és az adásvételi szerződés megkötésekor fennáll-e.

Bérlőtársi jogviszony esetén gyakran előfordul, hogy az egyik bérlőtárs a lakást elhagyja. Ilyen esetben célszerű az értékesítést mind addig függőben tartani, amíg a bérlőtársi jogviszony fennállása nem tisztázódik.

Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszünteti [Lakástv. 30. § (5) bek.].

Hasonló rendelkezést tartalmaz az 1952. évi IV. törvény 31/D. §-a azzal, hogy a házastárs a használati jog ellenértékének reá eső részére igényt tarthat.

A bérlőtársi jogviszony megszüntetése tehát - vita esetén - a bíróság hatáskörébe tartozik.

A házastársak által vásárolt lakás

A házastársak lehetnek bérlőtársak, de a Lakástv. és az 1952. évi IV. törvény azt sem zárja ki, hogy a lakásnak önálló bérlője csak az egyik házastárs legyen.

Az életközösségben élő házastársaknál azonban házastársi vagyontársaság keletkezhet a lakásra akkor is, ha az önálló bérlő egyedül vásárolja meg - a Lakástv. 45. §-a és 49. §-a alapján - a lakást.

Az 1952. évi IV. törvény 27. § (1) bekezdése értelmében ugyanis a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntései során kifejtette, hogy ha az adásvételi szerződést a házastársak együtt kötik meg, minden rendben van. Gyakori eset azonban, hogy az eladóval szemben fennálló jogviszonyban vevőként csak a házastársak egyike szerepel. Pl. csak a férj köti meg az eladóval az adásvételi szerződést, és ő veszi át az ingó dolgot is [az átvételnek azért van jelentősége, mert a Ptk. 117. §-ának (2) bekezdése értelmében a tulajdonjog a vevőre csak az átadással száll át]. Ennek ellenére - a törvény rendelkezésénél

fogva - tulajdonossá válik az átadás időpontjában a szerződéskötésben részt nem vevő másik házastárs is. Ugyanez a helyzet az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével is. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést írásba kell megkötöni [Ptk. 365. § (3) bek.], és ezen felül a tulajdonjog megszerzéséhez szükség van a tulajdonosváltozás bejegyzésére is az ingatlan-nyilvántartásba. Az adásvételi szerződésként vevőként gyakran csak az egyik házastárs vesz részt, és egyedül őt jegyzik be tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek ellenére - ha a vásárlás nem különvagyoni pénzen történik - az ingatlan az 1952. évi IV. törvény 27. § (1) bekezdésénél fogva tulajdonosa lesz a másik házastárs is. Ez az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdon egyik esete.

...amennyiben a házastársak valamelyike egyedül köt tulajdonjog megszerzésére irányuló szerződést, a másik házastárs közös tulajdon szerzése nem a bíróság ítéletével vagy tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével jön létre, hanem a törvény rendelkezése alapján. A tulajdonjog bejegyzése nem tehető függővé megtérítési igény kielégítésétől.

...találkozunk viszont olyan szerződésekkel, amelyeknek éppen az a célja, hogy az egyik házastárs nevén álló ingatlanra - házastársi közös szerzés címén - bejegyezzék a másik házastárs fele arányú közös tulajdonát is. Az ítélezési gyakorlat ezzel kapcsolatban arra az álláspontra helyezkedett, hogy a közokiratba való foglalás nélkül is érvényes az az okirat, amelyben a házastárs hozzájárul ahhoz, hogy a házastársi életközösség fennállása alatt szerzett ingatlan fele részére a szerződéskötésben részt nem vett házastárs javára a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, feltéve, hogy ha a szerződés kizárólag a közös vagyona vonatkozik, és a házastárs különvagyont nem érinti. Ilyen esetben ugyanis tulajdonjog átruházása nem történik, hanem a szerződés célja az, hogy az ingatlan-nyilvántartás a valóságos jogi helyzetet tüntesse fel, ezért nincs helye vagyonaátruházási illeték kivetésének sem. (BH1972/8., BH1977. 493., és 1983/7.).

Ugyan ezt tartalmazza a Családjogi törvény magyarázata (1. kötet - Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988.).

Az egyenesági rokon és az örökbefogadott gyermek vásárlási joga

Az állam tulajdonában az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlő, a bérlőtársak és a társbérlő hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

Az 1952. évi IV. törvény 34. § (1) bekezdése értelmében egyenesági a rokonság azok között, akik közül az egyik a másiktól származik.

Egyenesági a rokonság azok között, akik közül az egyik a másiktól származik. Ennek megfelelően egyenesági rokonság áll fenn a szülő (előd) és a gyermek (utód) között. Az elődöket felmenő, az utódokat lemenő rokonoknak nevezzük. Felmenő egyenesági rokonok: szülő, nagyszülő, dédszülő stb. Lemenő egyenesági rokonok: gyermek, unoka, dédunoka stb. Az egyenesági rokonság fennállhat az anyai, az apai vagy mindkét ágon. (Családjogi törvény magyarázata 1. kötet - Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1988.).

Az örökbefogadás szabályait az 1952. évi IV. törvény VI. fejezete tartalmazza.

Örökbefogadó csak teljes cselekvőképes nagykorú személy lehet, örökbefogadni csak kiskorú személyt lehet. Az örökbefogadást a gyámhatóság engedélyezi.

Az örökbefogadott mind az örökbefogadóval, mind annak rokonaival szemben az örökbefogadó gyermekének jogállásába lép.

Azt a kiskorút, akit mind két házastárs - akár együttesen, akár külön-külön - örökbefogadott, a házastársak közös gyermekének kell tekinteni (közös gyermekké fogadás). Közös gyermekké fogadás az is, ha az egyik házastárs a másik házastárs gyermekét fogadja örökbe.

Bár az örökbefogadás kihat az örökbefogadott leszármazóira is a Lakástv. 49. §-ának (1) bekezdés d) pontjában meghatározott elővásárlási jogot azonban csak az örökbefogadott gyermek gyakorolhatja.

Ha a lakást az arra jogosult hozzájárulásával az egyenesági rokon vagy örökbefogadott gyermek vásárolja meg, nincs akadálya annak, hogy a lakás bérlője, bérlőtársa, társbérlője holtigtartó hasznélvezeti jogot szerezzen. Hasznélvezeti jogánál fogva a jogosult az egyenesági rokon vagy örökbefogadott gyermek tulajdonában álló lakást birtokban tarthatja, használhatja és hasznait szedheti. A hasznélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a hasznélvező e jogokkal nem él.

Ha az egyenesági rokon vagy az örökbefogadott gyermek a lakást értékesíti vagy más módon a tulajdonjogát átruházza, a hasznélvezeti jog a lakás tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad.

A hasznélvező a hasznélvezeti jogát nem ruházhatja át, de annak gyakorlását átengedheti, tehát pl. a lakást bérbeadhatja. Ellenérték fejében a hasznélvezeti jog gyakorlását csak akkor lehet átengedni, ha a tulajdonos - azonos feltételek mellett - a lakás használatára nem tart igényt.

A Lakástv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlási jog a jogosultat akkor is megilleti, ha vételi jogával 1995. november 30-ig nem él Lakástv.

Az önkormányzat tulajdonában álló házfelügyelői szolgálati lakást akkor lehet elidegeníteni - és az elővásárlási jogot gyakorolni -, ha a lakás szolgálati jellegének megszüntetésével egyidejűleg a bent lakó bérlő, illetőleg jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről gondoskodtak [1991. évi XXXIII. törvény 43. § (6) bek.].

A Lakástv.-ben említett elővásárlási jog alapján lakástulajdon érvényesen - ha törvény másként nem rendelkezik - akkor szerezhető, ha a jogszabályokban előírt engedélyt (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta. Ilyennek tekinthető az a rendelkezés, mely szerint bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ide értve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult [Lakástv. 89. § (5) bek.].

Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről

Mind a vételi jog, mind az elővásárlási jog gyakorlása során ingatlan adásvételről van szó.

Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről a Legfelsőbb Bíróság az alábbi - XXV. számú - Polgári Elvi Döntést hozta.

I. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható. Egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásbafoglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is.

II. Az írásbafoglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják, kivéve, ha ezt külön jogszabály írja elő.

III. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés írásba foglaltnak akkor tekinthető, ha szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta. A szerződés érvényességét azonban nem érinti, ha nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél szerződési nyilatkozatát, hanem mindegyik szerződő fél külön okiratba foglalt nyilatkozata révén jön létre a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása.

IV. Az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződés megkötésére csak írásban lehet ajánlatot tenni az ajánlati kötöttséget eredményező joghatállyal. Ugyan így csak írásban lehet ilyen értelmű ajánlatot elfogadni azzal a joghatállyal, hogy az a szerződés létrejöttét eredményezte. A szerződést tartalmazó okirat, ha azt az egyik fél aláírta, és másik félnek átadta vagy elküldte, csupán a szerződés megkötésére tett ajánlatnak minősül, a szerződés érvényes létrejötte tehát attól függ, hogy a másik fél az ajánlatot az okirat aláírásával és visszaküldésével, illetőleg külön írásbafoglalt és az ajánlattevőhöz megküldött nyilatkozattal az erre megszabott időben elfogadja-e.

V. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásbafoglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. Ha azonban a színleges írásbeli szerződésből az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék nem tűnik ki, a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratnyilvánítás írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett szerződés érvénytelen.

Az Elvi Döntés indokolásából csupán az alábbiakat emeljük ki.

I. A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése ingatlan adásvételének érvényességét a szerződés írásba foglalásához köti, de nem rendelkezik arról, hogy milyen tartalommal kell írásbafoglalni. A Ptk. 218. §-ának (1) bekezdése okirati kényszer esetében a szerződés lényeges tartalmának írásba foglalását teszi kötelezővé; az adásvételi szerződés lényeges tartalma viszont nem egyéb, mint a dolog tulajdonjogának vételár fejében való átruházása [Ptk. 365. § (1) bek.].

E törvényes rendelkezésekből következik: az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességének elengedhetetlen kelléke, hogy az írásbeli szerződés tartalmazza

a) a feleknek,

b) a vétel tárgyának,

c) a vételárnak a megjelölését, valamint

d) annak kifejezését, hogy adásvétel történt [Polgári Elvi Határozatok (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Bp. 1988.) 43. old.].

50. § Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Elidegenítési tilalom a vételi jog nem gyakorlása esetén

Annak a bérlőnek a lakását, aki 1995. november 30-ig írásban nem élt vételi jogával, a vételi jog gyakorlására megállapított határidő elteltétől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. A vételi jog nem gyakorlása azonban - amint erre már az előző paragrafus során már utaltunk - nem érinti az elővásárlási jogosultságot.

Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Nincs jelentősége annak, hogy a bérlő milyen nyugellátásban részesül, és annak sem, ha a bérlőtársak esetén csak az egyik bérlőtárs nyugdíjas. A bérlőtársak ugyanis csak egyenlő arányban gyakorolhatják elővásárlási jogukat [Lakástv. 49. § (1) bekezdés b) pont].

51. § (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

KGD2003. 127. *Az önkormányzati lakások elidegenítését megelőzi az épület társasházzá alakítása, ezért a társasház alapító okirata csak minden tulajdonos aláírásával módosítható; ha a társasház az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések az irányadóak [1972. évi 11. törvényerejű rendelet, 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §, 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. §, 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 24. §, 1959. évi IV. törvény 149. §].*

BH2000. 351. *Önkormányzat és más személy közös tulajdonában levő lakás elidegenítésére a lakástörvény harmadik részének a szabályai nem alkalmazhatóak [1993. évi LXXVIII. törvény 51. §, 54. § (2) bekezdés a)-e) pont, 88. §, 1959. évi IV. törvény 145. § (3) bekezdés].*

Az épület társasházzá alakítása

Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani. Társasháztulajdont tehát csak akkor lehet létesíteni, ha az épületben legalább két lakás van.

Társasháztulajdon esetén az épület meghatározott részei, - különösen a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában, az ingatlan egyéb részei pedig a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

Az alapító okirat úgy rendelkezhet, hogy a társasház nem lakás céljára szolgáló helyiségei is külön tulajdonban vannak. Az önkormányzat, vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiségeket és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet azonban önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Bár az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának, a társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendeletről azonban csak akkor térhetnek el, ha az az eltérést megengedi (1977. évi 11. törvényerejű rendelet 3. §).

Az alapító okiratnak tartalmaznia kell:

a) a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést,

b) a tulajdonostársak megnevezését, a telek helyrajzi számát,

c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,

d) az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását,

e) a közös tulajdonba kerülő épületrészekből és a telekből az egyes tulajdonostársakat megillető hányadot, illetőleg azt, hogy a telek az állam, társadalmi szervezet vagy szövetkezet tulajdonában van, és az erre vonatkozó rendelkezések szerint a tulajdonostársakat használati jog illeti meg,

f) az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályokban meghatározott egyéb adatokat és tényeket [1977. évi 11. törvényerejű rendelet 4. § (1) bek.].

Az alapító okiratban rendelkezni kell:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek karbantartásával és felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséről, az egyéb közös kiadások viseléséről, továbbá ezek megoszlásáról a tulajdonostársak között,

b) a társasház-közösség ügyeit intéző szervekről, valamint ezek hatásköréről, jogairól és kötelezettségeiről,

c) a közgyűlés megtartásáról, összehívásáról, eljárásáról és határozat hozatalának módjáról,
d) a közös képviselő, illetőleg az intéző-bizottság eljárásáról, különösen az elszámolási kötelezettség teljesítésének módjáról [1977. évi 11. törvényerejű rendelet 4. § (2) bek.].

A társasház-öröklakás, illetőleg a különtulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. A Lakástv.-ben meghatározott értékesítés tehát csak ily módon lehetséges.

52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

BH2008. 143. *Az önkormányzati lakás - vételre jogosult részére történő - eladása esetén az adásvételi szerződés részbeni semmisségét nem alapozza meg az a körülmény, hogy az önkormányzat értékbecslője az ingatlan becsült forgalmi értékét a perszakértőtől eltérő összegben állapította meg (1959. évi IV. törvény 200. és 201. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 52. és 53. §).*

Önkormányzati és állami lakás vételárát meghatározó tényezők

Az önkormányzati és állami lakás vételárát - ha a lakást a Lakástv. alapján az arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke határozza meg. Így különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye. Az előbbiekből következik, hogy a lakást üres, beköltözhető forgalmi értéken elidegeníteni nem lehet.

53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

BH2008. 143. *Az önkormányzati lakás - vételre jogosult részére történő - eladása esetén az adásvételi szerződés részbeni semmisségét nem alapozza meg az a körülmény, hogy az önkormányzat értékbecslője az ingatlan becsült forgalmi értékét a perszakértőtől eltérő összegben állapította meg (1959. évi IV. törvény 200. és 201. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 52. és 53. §).*

Részletfizetés, árengedmény, kamat

Ha a lakást a Lakástv. alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább 25 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10%-ának egyösszegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. A szóban forgó kötelező rendelkezésektől eltérni nem lehet.

Az Alkotmánybíróság törvényellenesnek minősítette és ezért megsemmisítette az önkormányzat rendeletének azt a rendelkezését, amely szerint

A vevő kérelmére a vételár legalább 20%-ának egyösszegben megfizetésében egyidejűleg a hátralékra maximum 15 éves kamatmentes részletfizetési kedvezmény biztosítható.

A fizetendő havi törlesztő részlet azonban nem lehet kevesebb, mint a lakásra vonatkozó mindenkori lakbér háromszorosa.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az önkormányzati rendelet előbbieken idézett előírása törvényellenesen határozta meg az egyösszegben megfizetendő vételár-részlet mértékét és a Lakástv. sérelmével korlátozta a részletfizetési kedvezmény időtartamát [48/1996. (X. 22.) AB határozat].

A vételár egyösszegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény megadása kötelező, feltételeit és mértékét önkormányzati rendelet határozza meg.

Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki. Adott esetben szerződéses kamatról van szó, ezért a Ptk. 231. és 232. §-ában meghatározott rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

Más a helyzet akkor, ha a vevő a vételárhátralék megfizetésével késedelembe esik. Ebben az esetben - a Ptk. 301. §-a alapján - késedelmi kamatot köteles fizetni. Mint hogy pénztartozásról van szó - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik, vagy a felek másként nem állapodtak meg - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles évi 20% kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimentette.

54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

BH2000. 351. *Önkormányzat és más személy közös tulajdonában levő lakás elidegenítésére a lakástörvény harmadik részének a szabályai nem alkalmazhatóak [1993. évi LXXVIII. törvény 51. §, 54. § (2) bekezdés a)-e) pont, 88. §, 1959. évi IV. törvény 145. § (3) bekezdés].*

Az önkormányzat rendeletalkotási kötelezettsége

A Lakástv. alapján gyakorolható vételi, illetőleg elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén az önkormányzatnak rendeletben kell megállapítani

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződési kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

Az önkormányzatok a lakás vételárát rendszerint a lakás beköltözhető forgalmi értékének meghatározott százalékában határozzák meg. A beköltözhető forgalmi érték bíróság előtt vitássá tehető, az önkormányzati rendeletben meghatározott százalék azonban nem.

Az előző paragrafus magyarázata során utaltunk arra, hogy a részletfizetésre vonatkozó kötelező rendelkezésektől [Lakástv. 53. § (1) bek.] az önkormányzatok nem térhetnek el.

A b), c) és a d) pontban megjelölt feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

Az önkormányzat értékesíthet olyan lakást is, amelyre a bérlőt a Lakástv. alapján vételi jog vagy elővásárlási jog nem illeti meg. Ilyen lakások értékesítésének feltételeit is önkormányzati rendelet határozza meg.

55. § (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2)

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

Hozzájárulás az elidegenítéséhez

Az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítésére az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor van lehetőség, ha ahhoz a Lakástv.-ben meghatározott jogosult hozzájárul.

Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

A bérlőkijelölési és a bérlőkiválasztási jog részleteire a Lakástv. 3. §-ához fűzött magyarázat során térünk ki. Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állami lakást és helyiséget a kezelői jogot gyakorló szerv által meghatározott feltételekkel lehet elidegeníteni. Ehelyütt utalunk arra, hogy a Lakástv. 87. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait az illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben határozza meg.

Az életvédelem célját szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

A Lakástv. 2. számú mellékletének 14. pontja értelmében műemléképületben lévő lakás: a műemlékben, a műemlékjellegű épületben és a városképi szempontból műemlékké nyilvánított épületben lévő lakás.

56. § *Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.*

A közös használatra szolgáló helyiségek és területek elidegenítésének tilalma

Két- vagy többlakásos házingatlanban

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástérség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része (Lakástv. 2. számú melléklet 10. pontja).

A felsorolt helyiségeket (területeket) önálló ingatlanként értékesíteni nem lehet. A tilalomba ütköző megállapodás semmis, és az eredeti állapot visszaállítását lehet igényelni.

Megjegyezzük azonban, hogy ha a társasház megalakult, a tulajdonosok - az alapító okirat módosításával - a szobában lévő helyiségeket (területeket) írásbeli szerződéssel értékesíthetik, feltéve, hogy az önálló ingatlan kialakítására és ingatlan-nyilvántartásba vételére lehetőség van.

57. § *Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.*

A szerződés megtámadása

Az adásvételi szerződést az általános szabályok szerint lehet megtámadni, és pedig

- a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbsége miatt [Ptk. 201. § (1) bek.], és

- tévedés, megtévesztés továbbá fenyegetés címén (Ptk. 210. §).

A megtámadás módjára, határidejére, valamint következményeire a Ptk. 235-238. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése értelmében a megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti, vagy a megtámadásról egyébként írásban lemond.

A Lakástv. 57. §-a értelmében a vételi vagy elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás idejét megerősítéssel nem zárhatják ki.

Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

Semmis az adásvételi szerződés akkor is, ha jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik.

Érvénytelen adásvételi szerződés jogkövetkezményei

Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani [Ptk. 237. § (1) bek.]. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság az alábbi elvi állásfoglalást hozta.

A szerződéskötés előtt fennállott helyzetnek a Ptk. 237. §-a (1) bekezdésén alapuló visszaállítása során nincs jelentősége az ügyletkötő felek jó- vagy rosszhiszemű magatartásának. A rendezés során olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik.

Az állásfoglalás indokolása a következőket tartalmazza.

A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

E rendelkezésből az következik, hogy érvénytelen szerződés esetében olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen ügyletet meg sem kötik. Tehát a pénzt szolgáltató félnek vissza kell adnia az általa szolgáltatott összeget a kifizetéstől számított kamatával együtt. A kamat azért jár, mert az érvénytelen szerződés alapján teljesített szolgáltatás visszakövetelése már a teljesítés időpontjától esedékessé válik, tehát a visszaadásra köteles fél ettől kezdve késedelemben van. Az a fél, aki ingatlan visszaadására köteles, általában a szokásos bérnek - haszonbérnek - megfelelő összeget tartozik megfizetni a birtoklás időtartamára. Egyéb vagyontárgy birtoklásáért az eset körülményeinek megfelelő használati díjt kell elszámolni. A szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása tehát azt jelenti, hogy mindegyik fél köteles kiadni mindazt, amihez az érvénytelen szerződés alapján jutott. Mindkét fél a kapott szolgáltatás vagy más vagyoni előny természetben vagy értékben való visszatérítésére köteles.

A pénzbeli egyenértéket csak akkor lehet megállapítani visszajáró szolgáltatásként, ha a természetbeni visszaadás valamilyen okból (pl. a dolog elidegenítése, elpusztulása, felhasználása stb.) folytán nem lehetséges.

A felek ügyletkötés kori jó- vagy rosszhiszemű magatartása nem eredményezheti a visszajáró szolgáltatások növelését vagy csökkentését. A magatartásnak annyiban van jelentősége, hogy bíróság a törvényben megállapított esetekben egészben vagy részben az állam javára marasztalhat.

A fentiek szerint a szerződéskötés előtt fennállott helyzet rendezésére a Ptk. 237. §-ában foglaltak az irányadók. Az érvénytelen szerződéshez azonban többlet tényállás is kapcsolódhat, és a többlet tényállásból adódó jogviták rendezésére a Ptk. megfelelő szabályait kell alkalmazni.

Tehát károkozás esetén a kártérítésre, az alap nélküli gazdagodás esetén a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó törvényi rendelkezések stb. az irányadók.

A Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel természetesen mindig vizsgálni kell, hogy megvan-e a lehetősége a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításának. A lehetőség kizártsága esetén a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés az irányadó (PK 32. szám).

A Ptk. 237. § (2) bekezdése értelmében az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen ha a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága kiküszöbölhető - megszüntethető.

58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

BDT2006. 1385. I. *A Lakástörvény szabályain alapuló vételi jog és elővásárlási jog közötti lényeges különbség, hogy az elővásárlási jog jogosultja jogát csak akkor gyakorolhatja és az ajánlat elfogadásával csak akkor hozhatja létre az adásvételi szerződést, ha a tulajdonos önkormányzat dönt a helyiség elidegenítéséről.*

BH2006. 52. *Ha az önkormányzati helyiség lebontását hatósági határozat elrendelte, a bérlő elővásárlási jogával nem élhet. A bérlő elhelyezéséről és kártalanításáról a hatósági határozat, és nem a polgári per bírósága rendelkezik (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 58. §).*

BH2002. 13. *Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségre a bérlőt nem vételi jog, hanem elővásárlási jog illeti meg [1959. évi IV. törvény 375. §, 1993. évi LXXVIII. törvény I. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 45. § (1) bekezdés, 58. § (1) bekezdés].*

BH2000. 310. I. *A jogelőd cégnek a törzstőke cégjegyzékbe jogerősen bejegyzett emelésével érintett - az ingatlan-nyilvántartáson átvezetett, nem lakás céljára szolgáló - helyiségek tulajdonjoga a jogszabályban engedett átalakulás után a jogelőd cégre száll át. A cégjegyzékből törölt jogelődnek a törzstőke esetlegesen érvénytelen emelésére a jogutóddal szemben már nem lehet hivatkozni [1988. évi VI. tv. 27. §, 331. § (2) bek., 338. § (1) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 58. § (1) bek., 61. §, Ptk. 199. §, 237. § (1)-(2) bek., 1989. évi 23. tvr. (Ctvr.) 18/A. § (1)-(3) bek., 32/1969. (IX. 30.) Korm. r. 1. § (3) bek.].*

BH2000. 260. I. *Az ingatlanok az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülése esetében a jogszabály szerint megillető elővásárlási jog alkalmazásának feltételei [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 58. § (1) bek., 59. §, 71. § (1) bek., Ptk. 120. § (1) bek., 215. §, 332. § (1) bek., 365. § (1) bek., 579. §].*

EBH1999. 127. Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének elővásárlási joga csak a bérleményére terjed ki. Amennyiben az adásvétel tárgya a bérleményt is magába foglaló ingatlan egésze, erre elővásárlási jogot nem gyakorolhat [1993. évi LXXVIII. tv. 58. § (1)-(3) bek.].

Önkormányzati tulajdonban lévő helyiség értékesítése

A helyiség fogalmát a Lakástv. 2. számú mellékletének 12. pontja határozza meg. E szerint nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

A Lakástv. rendelkezései alapján a helyiség megvételéről akkor lehet szó, ha az építmény ingatlannak minősül.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntés során kifejtette (BH1991. 372.), hogy közterületen lévő pavilon - a földterületbe való mechanikus kapcsolódása ellenére - megtartja ingó jellegét. Önmagában az építmény földdel való fizikai kapcsolata tehát nem dönti el, hogy ingóról vagy ingatlanról van szó.

A határozat indokolása - többek között - a következőket tartalmazza. Egy felépítmény ingó vagy ingatlan jellegét kétség esetén a földterülettel való összefüggése dönti el, azaz, hogy ez az összefüggés alkotórészi vagy tartozéki jellegű. A Ptk. 95. §-ának (1) bekezdése értelmében alkotórész mindaz, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.

Ha a Lakástv. másképpen nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat rendeletében határozza meg a helyiség vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendeményt stb.) módját és feltételeit.

Ha a helyiség nem az állam tulajdonából került az önkormányzat tulajdonába, az önkormányzat szintén rendeletében határozza meg a helyiség eladásának feltételeit.

59. § Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

BH2000. 260. I. Az ingatlanok az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülése esetében a jogszabály szerint megillető elővásárlási jog alkalmazásának feltételei [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 58. § (1) bek., 59. §, 71. § (1) bek., Ptk. 120. § (1) bek., 215. §, 332. § (1) bek., 365. § (1) bek., 579. §].

Elővásárlási jog állami tulajdonban lévő helyiségre

Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástv. 87. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az állami helyiség elidegenítésének szabályait a tevékenység szerint illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben állapítja meg.

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

A vételár mértéke

Ha az önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő helyiséget a Lakástv. alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. Az ebből eredő jogvita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik. A szerződés megtámadásánál a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

61. § Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

A törvény az önkormányzati lakásokra 1995. november 30-ig fennállt vételi jog megszűnésére tekintettel, a törvény vételi jogra vonatkozó rendelkezéseit elhagyja, egyértelművé téve ezáltal, hogy a volt állami (tanácsi) bérlakások bérlőit ma már ugyanúgy csak az e törvény szerinti elővásárlás joga illeti meg, mint az állami lakások bérlőit. A vételi jog fennállása kérdésében megindult és még nem befejezett bírósági eljárásokban a megindításkor hatályos jogszabályi rendelkezések alkalmazására a törvény szerinti új átmeneti rendelkezések adnak jogi garanciát.

A törvény hatálybalépése óta eltelt időszak gazdasági-társadalmi körülményeinek változása és az önkormányzat, valamint az állam tulajdonjogának védelme indokolja, hogy az eddigi 25 éves részletfizetési kedvezményt és 10%-os első vételár-részlet kikötését a törvény 15 évre és 20%-ra módosítja. Ez összhangban áll a lakásokat megvásárolni képes bérlők fizetőképességével, egyúttal lehetővé teszi, hogy a tulajdonos önkormányzat hamarabb hozzájusson az őt megillető vételárhoz.

KGD2006. 87. *A kizárólag önkormányzati tulajdonban álló vagyongazdálkodó rt. tulajdonába került lakásnak a bentlakó bérlők számára történt elidegenítése is mentes a vagyónátruházási illeték alól (1990. évi XCIII. törvény 26. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 61. §).*

BH2000. 310. I. *A jogelőd cégnek a törzstőke cégjegyzékbe jogerősen bejegyzett emelésével érintett - az ingatlan-nyilvántartáson átvezetett, nem lakás céljára szolgáló - helyiségek tulajdonjoga a jogszabályban engedett átalakulás után a jogelőd cégre száll át. A cégjegyzékből törölt jogelődnek a törzstőke esetlegesen érvénytelen emelésére a jogutóddal szemben már nem lehet hivatkozni [1988. évi VI. tv. 27. §, 331. § (2) bek., 338. § (1) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 58. § (1) bek., 61. §, Ptk. 199. §, 237. § (1)-(2) bek., 1989. évi 23. tvr. (Ctvr.) 18/A. § (1)-(3) bek., 32/1969. (IX. 30.) Korm. r. 1. § (3) bek.].*

Lakás (helyiség) apportálási tilalma

A vételi vagy elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság rendelkezésére. Az ezzel ellentétes megállapodás érvénytelen és a bérlő a Lakástv.-ben meghatározott vásárlási jogát gyakorolhatja.

NEGYEDIK RÉSZ

VII. Fejezet

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

62. § (1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá
- i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására

használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

Az Alkotmánybíróság a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) kényszerbérletek felszámolásáról szóló 85. §-a rendelkezéseinek felülvizsgálata alapján előírta a törvény módosítását.

A 25/2006. (VI. 15.) AB határozat megállapította, hogy: „az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében biztosított, a tulajdonhoz való jogot sértő, mulasztásban megnyilvánuló alkotmányellenes helyzet keletkezett annak következtében, hogy az Országgyűlés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85. §-ában írt, kényszerbérlettel terhelt lakások esetében a tulajdonjog védelmét biztosító garanciális rendelkezéseket nem teljes körűen állapította meg.” Az Alkotmánybíróság ezért felhívta az Országgyűlést, hogy szabályozási feladatának 2007. június 30. napjáig tegyen eleget.

Az Alkotmánybíróság megítélése értelmében a kényszerbérletek felszámolásáról szóló Lt. eredeti 85. §-ának rendelkezései - az 1997. évi LVII. törvénnyel (a továbbiakban: Ltm.) történt módosítását követően - a kényszerbérlettel terhelt ingatlanok tulajdonosai részére biztosított igények tekintetében jelentősen módosultak, mivel e törvény elfogadásával az eredeti törvényhozói szándék módosult.

Az Lt. eredeti célja valamennyi lakás teljes értékének helyreállítása volt a meghatározott határidőn belül. Az Ltm. által bevezetett módosítást követően ez a cél azonban csak azokra a lakásokra terjedt ki, amelyek tulajdonosai 1997. június 30-ig bejelentették a kényszerbérlet elhelyezésére irányuló igényüket. Ha a cserelakás felajánlása nem történt meg, az Ltm. (1997. december 31. napját követően) az önkormányzatot a lakbérkülönbözlet megfizetésére kötelezte, ám a további értékcsökkenés megtérítése nélkül.

Az Alkotmánybíróság határozata kimondta, hogy a kényszerbérlettel terhelt lakóingatlan tulajdonosai az Ltm. hatálybelépését követően is bizonytalan helyzetben maradtak, mert a szabályozás hiányosságából következően nem kiszámítható, mennyi idő múlva kerülhet sor a kényszerbérlet megszüntetésére.

„Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint súlyos tulajdonjogi korlátozás történt, de nem olyan tulajdon elvonás, amely a kisajátítással esnék egy tekintet alá, így az Alkotmányból nem vezethető le a törvényhozónak az a kötelezettsége, hogy a kényszerbérletek esetében a tulajdonosnak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást nyújtson.”

Az Ltm. tehát a tulajdonos szabad rendelkezésének jogát oly módon nem tette teljessé, mint a kényszerbérlet távozásának ténye, tekintve, hogy a tulajdoni részjogosítványok teljes terjedelmükben nem gyakorolhatók.

Az Lt. 62. §-ának (3) bekezdése értelmében kényszerbérlet az állampolgár tulajdonában álló lakásra 1953. április 1. előtt bármilyen jogcímen, illetőleg ezt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet, ideértve az 1952. évi 4. tvr. alapján államosított és az 1957. évi 28. tvr. alapján bérlettel lakottan a tulajdonosnak visszaadott lakásokat is. A kiutaló határozat alapján létrejött lakásbérlettel egy tekintet alá esett az állampolgár lakásába hatósági jóváhagyással csere útján beköltöző új bérlet és a tulajdonos-bérbeadó között létrejött lakásbérleti jogviszony [11/1953. (III. 24.) MT rendelet 2. §-ának c) pontja és 3. §-a, ezt követően a 35/1956. (IX. 30.) MT rendelet 56-57. §-ai és 61. §-a].

A kényszerbérletek létrejöttének lehetőségét a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet megszüntette, így 1971-től ilyen lakásbérleti jogviszonyok nem keletkezettek.

A 2006. szeptemberi felmérések eredményei azt mutatják, hogy az önkormányzatok az Lt. 85. §-ában az eredeti 1996. december 31-ről 1998. december 31-ig meghosszabbított határidőig a kényszerbérletek több mint 95%-át megszüntették, illetve mintegy 3% a bérlet halálával vagy elköltözésével megszűnt. A felmérések szerint jelenleg még fennálló 36 kényszerbérletből Budapest Fővárosban 8 kerület területén 14 db (ebből: I., III., V., XI. és XIII. kerület területén 1-1 db; II. és XX. kerület területén 2-2 db; XXII. kerület területén 5 db), Pest megyében 3 önkormányzat területén 20 db (ebből Pécel 17 db, Szob 2 db, Visegrád 1 db), Baranya megyében 1 db, Hajdú-Bihar megyében 1 db kényszerbérlet áll fenn. A konkrét visszajelzésekből egyértelmű az is, hogy a 36 kényszerbérlet felszámolásának akadályai: cserelakás hiánya, vagy a felajánlott cserelakás kényszerbérlet által történt visszautasítása, illetőleg - kiemelten a Főváros XXII. kerületében fennálló mind az 5 kényszerbérlet esetében - a bérleti együttműködés hiánya, illetőleg forráshiány. A kapott jelzésekből megállapítható az is, hogy az önkormányzatok egyértelműen a végleges megszüntetésre törekednek, amelyhez a törvény szerinti négyféle lehetőség, valamint a központi költségvetési támogatás együttesen, eredményesen nyújthat segítséget.

Az adatok nem tartalmazzák azoknak a kényszerbérleteknek a számát, amelyeket csak a törvény jelenlegi módosítása után jelentenek be az önkormányzatokhoz. Az újonnan bejelentésre kerülő kényszerbérletek száma azonban a hivatkozott 1971-es jogszabályra tekintettel várhatóan elenyésző lesz.

A törvény - az Alkotmánybíróság határozatában foglaltakra figyelemmel - a még fennmaradt kényszerbérletek végleges megszüntetése érdekében nem konkrét dátum szerinti, de ugyanakkor belátható időtartamot határoz meg. Ezzel párhuzamosan a kényszerbérlet fennállásának tényét a bérlet, illetőleg a tulajdonos-bérbeadó határidő nélkül, az önkormányzathoz bármikor - írásban - bejelenthetik. Ez a megoldás lehetőséget ad az önkormányzatnak - a számtalan további elhelyezési feladata mellett - az ütemezésre azzal, hogy a teljesítést bizonytalan időre nem halaszthatja el, valamint belátható időt jelent a bérletnek és a bérbeadónak a megoldásra.

Mindezek egyúttal annak figyelembe vételét jelentik, hogy az önkormányzatok - a jövőben is - csak a rendelkezésükre álló üres lakásaik felhasználásával képesek a kötelezettségüket teljesíteni. A törvény ezért hiába írna elő újabb - naptári nap szerinti konkrét - határidőt, ha azt az önkormányzat önhibáján kívül, képtelen megtartani. Adott esetben, ha vita merül fel, a bíróság is csak a kényszerbérlet fennállásának tényét tudja megállapítani, de cserelakás felajánlását határidőhöz nem tudja kötni, még kevésbé tudja a cserelakás helyett a pénzbeli térítés fizetésében történő megállapodás létrejöttét kötelezővé tenni.

A tulajdonos-bérbeadók teljes körű - akár utólagos, akár jövőbeni - kártalanítása továbbra sem merülhet fel, mert a kényszerbérletek felszámolásának nem lehetett és nem lehet célja, hogy a tulajdonos az üres lakást piaci értéken eladja, hanem sokkal inkább azt kell lehetővé tenni, hogy a lakást saját maga, illetőleg családja mielőbb birtokba vehesse.

A kényszerbérlet megszüntetéséig az önkormányzatnak a kényszerbérlet által fizetett lakbér és a bérbeadó által meghatározott lakbér különbözetét a bérbeadó-tulajdonos részére meg kell térítenie, a kényszerbérleti jogviszony megszűnésétől kezdődően azonban ez a kötelezettség az önkormányzatot a továbbiakban már nem terheli.

Az önkormányzatnak a feladat megoldásához a központi költségvetés a korábnál magasabb és lakásonként azonos, fix összegű támogatást nyújt.

Az 1. § rendelkezései szerint módosításra kerülő Lt. 62. § (3) bekezdése a jelenlegi szabályok kötöttségét oldja oly módon, hogy a lakáscélú felhasználások köre bővül, és az ezekhez közvetlenül kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra való felhasználás is minden önkormányzat és a fővárosi kerületi bevételek 50%-a tekintetében lehetővé válik. A módosítás ezért - az időközben bekövetkezett változásoknak, az állami lakáscélú támogatások igénybevételének új lehetőségeihez kapcsolódva - lehetővé tesz olyan további lakáscélú felhasználásokat, mint a társasházi és a lakásszövetkezeti épületek felújítására, a panelos pályázatokra való ráfordítást, továbbá a lakóépület felújítás-korszerűsítés mellett, a városrehabilitációs célú és az EU-források igénybevételéhez történő felhasználást.

Az Lt. 62. § (3) bekezdése továbbra is szerepelteti a kényszerbérletek felszámolására történő felhasználási célt, ami elengedhetetlen a kényszerbérletek mielőbbi felszámolását célzó - az Alkotmánybíróság 25/2006. (VI. 15.) AB határozata alapján benyújtott - törvény elfogadása után, a tényleges végrehajtás megvalósításához.

Tekintve, hogy a lakáscélú felhasználások teljes körének meghatározása a törvényben nem lehetséges, ezért a módosítás - hangsúlyozva egyébként továbbra is a lakáscélú felhasználás kötelezettségét - csak a legfontosabb, a leggyakrabban előforduló lakáscélokat sorolja fel azzal, hogy az önkormányzatok a rendeletükben a felsorolt lakáscélokon túlmenően saját lakáscélokat is meghatározhatnak. A felhasználás részletes szabályait a rendeletnek tartalmaznia kell.

Mindehhez igazodva, a kifejezetten a fővárosi kerületek 50%-os bevételeinek a fővárosi önkormányzat útján történő felhasználása [Lt. 63. § (3) bekezdése] - a fővárosi kerületek specialitása miatt - tartalmilag szintén változik. Így már nem csak a kerületi lakóépületek (a társasházakban megmaradt önkormányzati lakóépületrészek) felújítására, hanem ennél szélesebb körű lakáscélokra használhatók a bevételek. A felhasználás feltételeit és a pályázati eljárás rendjét a fővárosi közgyűlés rendeletében kell megállapítani.

Az 1. § szerinti Lt. 62. § (3) bekezdésének e) pontjában említett önkormányzati helyi támogatás fogalmát is meg kell határozni, mert időközben - az Alkotmánybíróság a 17/2006. (V. 17.) AB határozata alapján - a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletnek a települési önkormányzatok által nyújtható támogatásokról szóló 23. §-ának rendelkezései átmenetileg kerültek a Magyar Köztársaság 2007. évi költségvetéséről szóló 2006. évi CXXVII. törvény 3. számú melléklet „10. A lakáshoz jutás feladatai” c. részbe. A módosítás az itt felsorolt lakáscélú feladatokat - mivel az Lt. alapján az önkormányzatok saját elidegenítési bevételeiről van szó - kiegészíti a társasházi és a lakásszövetkezeti lakóépületek közös részeinek felújítására, korszerűsítésére nyújtható támogatás lehetőségével.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotáásra nem kötelesek.

(5) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

Az 1994. március 31. napját követően befolyó vételár felhasználása

A Lakástv. 62. §-a az 1994. március 31. napját követően befolyó vételár pénzügyi elhelyezéséről és felhasználásáról tartalmaz rendelkezést. A szabályozás kiterjed az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába kerülő, valamint az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből az önkormányzatot megillető bevételekre. A Lakástv. részletezi azt is, hogy a bevétel milyen százalékát kell elkülönített számlán elhelyezni.

Az önkormányzat a Lakástv. 62. § (1) és (2) bekezdésében említett bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület részeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére, valamint az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel.

A felhasználásra vonatkozó rendelkezéseket a községi önkormányzatnak nem kell alkalmaznia, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

A lakás- és helyiség-elidegenítésből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

a) az épület elidegenítésére való előkészítésével;

b) a földrészlet megosztásával;

- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerült költségeket.

Az önkormányzat levonhatja az 1991. évi XXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgáltatati lakással, illetve a bérlő kiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételár-részt is.

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
- b) a földrészlet megosztásával;
- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgáltatati lakással, illetve a bérlő kiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételár-részt.

54/2010/Áhsz. 20. § (1)/ISZ Az önkormányzat tulajdonában lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak. Ha a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelését, hasznosításával kapcsolatos feladatokat nem az önkormányzat végzi, hanem azokat vagyongazdálkodásra bízta, akkor milyen elszámolási, nyilvántartási, számlázási feladatai vannak az önkormányzatnak?

[6/1998. Számviteli kérdés]

A 16. Üzemeltetésre, kezelésre átadott, koncesszióba, vagyongazdálkodásba adott, illetve vagyongazdálkodásba vett eszközök főkönyvi számlacsoport számláin nyilvántartott lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elszámolására vonatkozó gyakorlatot alapvetően meghatározza az az információszolgáltatási kötelezettség, amelyet a vonatkozó kormányrendelet előírásai alapján e sajátos önkormányzati tulajdonról kell teljesíteni.

Az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításából származó bevétel az önkormányzat bevételeit képezi, amelyről az elemi költségvetési beszámolóban meghatározott jogcímenként (részletesen) kell információt szolgáltatni. Értelmszerűen ez vonatkozik a vagyon kezelésével, működtetésével (fenntartásával) hasznosításával kapcsolatos kiadásokra is. Ennek megfelelően mind a számviteli törvény rendelkezése, mind az önkormányzatokra vonatkozó sajátos előírások értelmében az elszámolási kötelezettség az önkormányzat könyveiben bruttó jellegű, és nem lehet a bevételeket és a kiadásokat összevonni (nettó módon elszámolni).

A bruttó elszámolás mellett természetesen annak nincsen akadálya, hogy az önkormányzat és a vagyongazdálkodó között a pénzügyi rendezés nettó módon történjen.

Amennyiben a kezelésbe adáshoz kapcsolódó további hasznosításból származó bevételeket az önkormányzat megbízásából és nevében a vagyongazdálkodó szedi be, akkor az analitikus nyilvántartásokat a vagyongazdálkodó vezeti az önkormányzat által meghatározott módon, olyan részletezésben, hogy abból legalább az elemi költségvetési beszámoló összeállításához szükséges információk megállapíthatók legyenek. A vagyongazdálkodónak a beszédett bevételekről időszakonként (havonként, negyedévenként) el kell számolnia az önkormányzat felé, az információigénynek megfelelő részletezésben. Ez az elszámolás képezi az önkormányzatnál a pénzforgalom nélküli bruttó elszámolás egyik bizonylatát.

A vagyongazdálkodónak a működtetéssel kapcsolatban felmerült valamennyi kiadásról számlát kell kiállítani az önkormányzat részére. A számlát olyan részletezésben kell elkészíteni, hogy annak alapján az önkormányzat a kiadásokra vonatkozó információszolgáltatási kötelezettségét teljesíteni tudja.

A vagyongazdálkodó által készített bevételekről szóló elszámolás végösszege és az önkormányzat részére, a kiadásokról kiállított számla végösszegének különbözetét kell pénzügyileg rendezni.

Az önkormányzat könyveiben az elszámolás a következő példák szerint történik:

a) A bevételek elszámolás szerinti (számlázott) végösszege: 81 millió Ft.

A kiadások számla szerinti összege: 83 millió Ft

aa) pénzforgalom nélküli elszámolás

T 499 - K 9292 81 000 000 Ft

T 5 - K 499 81 000 000 Ft

ab) pénzügyi rendezés

T 5 - K 321 2 000 000 Ft

b) A bevételek elszámolás szerinti (számlázott) összege: 21 millió Ft.

A kiadások számla szerinti összege: 16 millió Ft

ba) pénzforgalom nélküli elszámolás

T 499 - K 9292 16 000 000 Ft

T 5 - K 499 16 000 000 Ft

bb) pénzügyi rendezés

T 321 - K 9292 5 000 000 Ft

Az általános forgalmi adó-kötelezettség az önkormányzatot az általános szabályok szerint terheli, vagyis a 9. számlaosztályban elszámolt adóköteles tevékenységből származó bevétel után meg kell fizetni az adót, a vagyongazdálkodó által kiállított számlában szereplő, előzetesen felszámított általános forgalmi adó levonásba helyezhető (visszaigényelhető), amennyiben az önkormányzat élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatörvény) 88. §-ának (1) bekezdésének b) pontja szerinti ingatlan bérbeadását adókötelessé tette.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseit minden önkormányzatnak be kell tartania. Ezért célszerű, ha az önkormányzat a vagyongazdálkodóval kötött szerződésében rögzíti azokat az információkat, amelyeket az elszámolásnak tartalmaznia kell, illetve amelyek alapján eleget tud tenni a törvényi előírásoknak.

[249/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet 20. § (1); 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) l) pont, 88. § (1) b) pont, (4) bekezdés]

BH2006. 85. A kényszerbérlet megszüntetése és az önkormányzat cserelakás bérbeadására vonatkozó kötelezettsége teljesítése kérdésében a tulajdonos jogosult a perindításra. Az önkormányzat a csere-bérlakás felajánlási kötelezettségét a lakbérkülönbözlet bérbeadó részére való megtérítésével nem válthatja meg (1993. évi LXXVIII. tv. 62. §, 85. §, 90. §).

62/A-B. §

63. § (1) A fővárosi kerületi önkormányzat a 62. § (1) bekezdésében említett lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó - 1994. március 31. napját követően befolyó, és a 62. § (5) bekezdése szerint csökkentett - bevételének ötven százalékát a fővárosi közgyűlés számláját vezető pénzügyintézethez, elkülönített számlára köteles befizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, a kerületi önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben megjelölt bevétel csak pályázat útján:

A fővárosi kerületi önkormányzatokhoz befolyó vételár befizetése és felhasználása

A fővárosi kerületi önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó - 1994. március 31. napját követően befolyó - bevételének 50%-át a fővárosi közgyűlés számláját vezető pénzügyintézethez, elkülönített számlára köteles befizetni.

A bevételből levonhatja a Lakástv. 62. §-ának (5) bekezdésében meghatározott kiadásait.

A befizetési kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, a kerületi önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

Az elkülönített számlán nyilvántartott bevétel csak pályázat útján a kerületi önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépület-részek) felújítására használható fel. A juttatás feltételeit és a pályázati eljárás rendjét a fővárosi közgyűlés rendeletben határozza meg.

a) a kerületi önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépületrészek) felújítására, részleges bontására, a felújítás és bontás során megszűnő önkormányzati lakások pótlására,

b) a felújítandó lakóépülethez közvetlenül kapcsolódó vonalas infrastrukturális beruházásokra vagy meglévő ilyen vonalas infrastrukturális létesítmény felújítására,

c) a kerületi önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat által megkötött együttműködési megállapodás alapján, városrehabilitációt megvalósító programokra használható fel. A felhasználás feltételeit és a pályázati eljárás rendjét a fővárosi közgyűlés rendeletében kell meghatározni.

64. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépületrészek) felújításához igénybe vett pénzügyintézeti kölcsön visszafizetésére az állam garanciát vállal és kamatainak megfizetéséhez támogatást nyújt.

(2) Annak a pénzügyintézeti kölcsönnek (kölcsönhánynak) az összege, amire az (1) bekezdésben említett állami garancia és támogatás igénybe vehető, nem haladhatja meg azt az összeget, amelyet az önkormányzat az adott munka elvégzésére saját eszközeiből ráfordít.

(3) A 63. § (1) és (2) bekezdésében megjelölt bevételből a kerületi önkormányzat számára biztosított juttatást a (2) bekezdés alkalmazása során az önkormányzat saját ráfordításának kell tekinteni.

(4) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az állami garanciavállalás és a kamattámogatás feltételeit jogszabályban határozza meg.

Felújításhoz igénybevehető pénzügyintézeti kölcsön

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépületrészek) felújításához igénybe vett pénzügyi kölcsön visszafizetésére az állam garanciát vállal és kamatainak megfizetéséhez támogatást nyújt. A garanciavállalás és a kamattámogatás feltételét külön jogszabály határozza meg.

Annak a pénzügyi kölcsönnek az összege, amire az említett állami garancia és támogatás igénybe vehető, nem haladhatja meg azt az összeget, amelyet az önkormányzat az adott munka elvégzésére saját eszközeiből fordít.

Saját ráfordításnak kell tekinteni a kerületi önkormányzat számára a Lakástv. 63. § (1) és (2) bekezdésében biztosított juttatást is.

Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés

64/A. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélyre szükséges.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,

b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,

c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint

d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/B. § (1) Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélyre szükséges.

(2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,

b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,

c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,

d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,

e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint

f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/C. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatását az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság annak engedélyezi, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel és megfelel az e törvényben vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) Nem adható ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői engedély annak,

a) aki büntetett előéletű,

b) aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll,

c) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(3) Az engedély iránti kérelem tartalmazza a kérelmező természetes személyazonosító adatait, lakcímét, értesítési címét, a szakképzettségét tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, és ahhoz csatolni kell a szakképesítést tanúsító bizonyítványt.

(4) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik a 64/A. § (1) bekezdésében, illetve a 64/B. § (1) bekezdésében előírt engedéllyel, valamint az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának eleget tett, továbbá megfelel az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.

(5) A gazdálkodó szervezet köteles az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni. A bejelentéshez csatolni kell a (4) bekezdés szerinti nemleges köztartozásról szóló igazolást. Az állami adóhatóságtól beszerezhető adóigazolással egyenértékű, ha az adózó szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

(6) Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

(7) Ha a gazdálkodó szervezet a bejelentéshez nem csatolja a nemleges köztartozásról szóló igazolást, az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság - a bejelentés feltételeinek megállapításához - adatszolgáltatási kérelemmel fordul a köztartozásokról nyilvántartást vezető hatósághoz. A megkeresett hatóság az adatszolgáltatása körében arról ad tájékoztatást, hogy az alapítónak van-e meg nem fizetett, lejárt köztartozása.

(8) Ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet folytatni kívánó személy e tevékenység engedélyezése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg hatósági bizonyítvánnyal igazolja azt a tényt, hogy büntetlen előéletű, valamint nem áll e tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, vagy kéri, hogy e tények fennállására vonatkozó adatokat a bünyügyi nyilvántartó szerv az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság részére - annak az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység engedélyezése iránti kérelem elbírálása céljából benyújtott adatigénylése alapján - továbbítsa. Az adatigénylés során az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a 64/D. § (5) bekezdésében meghatározott adatokat igényelheti a bünyügyi nyilvántartó szervtől.

64/D. § (1) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező személyekről és az arra jogosult, a 64/C. § (5) bekezdése szerinti bejelentést tevő gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet, amely - a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározott adatokon túl - tartalmazza az engedéllyel rendelkező természetes személy vagy az egyéni vállalkozó természetes személyazonosító adatait, a lakcímét, az értesítési címét, a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát.

(2) A nyilvántartásba vett természetes személy, egyéni vállalkozó neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) A nyilvántartásból törölni kell azt a természetes személyt, egyéni vállalkozót:

a) aki meghalt vagy a törlését kéri,

b) aki büntetett előéletű,

c) aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

(4) A nyilvántartásban szereplő személy köteles az (1) bekezdésben foglalt adatok megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

(5) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az ingatlanközvetítői, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. A hatósági ellenőrzés céljából az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság adatot igényelhet a bünyügyi nyilvántartási rendszerből. Az adatigénylés kizárólag azon adatra irányulhat, hogy az ingatlanközvetítő, illetve az ingatlanvagyon-értékelő és ingatlanvagyon-közvetítő büntetlen előéletű-e, valamint, hogy a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll-e.

(6) A 64/C. § (8) bekezdése és a 64/D. § (5) bekezdés alapján megismert személyes adatokat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság

a) az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység engedélyezése iránti eljárás jogerős befejezéséig,

b) az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző személy nyilvántartásba vétele esetén a hatósági ellenőrzés időtartamára vagy a nyilvántartásból való törlésre irányuló eljárásban az eljárás jogerős befejezéséig kezeli.

ÖTÖDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

VIII. Fejezet

Átmeneti rendelkezések

65. § Önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabályban biztosított - ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog jogosultját a bérlő kiválasztásának joga változatlanul megilleti.

Ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog

A Lakástv. 65. §-ában meghatározott bérlőkiválasztási jog csak arra az esetre vonatkozik, ha a jogosultság 1994. január 1-je előtt keletkezett. Az erről szóló rendelkezéseket az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 7. és 8. §-a, valamint az 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 16. és 17. §-ai tartalmazzák. Ezekből csupán azt emeljük ki, hogy a városi (fővárosi, megyei városi), illetőleg a községi tanács végrehajtó bizottsága közületi szervvel megállapodhatott abban, hogy azokra a tanácsi bérlakásokra, amelyeknek létesítési költségét, vagy ennek meghatározott hányadát a közületi szerv a tanács fejlesztési alapjába (költségvetésébe) átutalta, a közületi szerv javára - az átutalt összeg nagyságától függően - egyszeri vagy többszöri, esetleg a kiválasztott bérlő által kiürített tanácsi bérlakásra is kiterjedő bérlőkiválasztási jogot biztosított.

A bérlőkiválasztási jog tehát lehetett egyszeres vagy többszörös. Ha a megállapodás vagy a jogszabály alapján a jogosult az egyszeres bérlőkiválasztási jogát gyakorolta, akkor - értelemszerűen - ezzel a lehetőséggel többé nem élhet. A többszörös bérlőkiválasztási jog rendszerint úgy szólt, hogy a jogosult a jogát számszerűen (kétszer, háromszor stb.) meghatározott esetekben gyakorolhatja. Ha a jogosult az így meghatározott jogát kimerítette, bérlőkiválasztási jogával szintén nem élhet. Ha azonban a jogosult az önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetőleg a Lakástv. hatályba lépésekor jogszabályban biztosított - ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jogát nem merítette ki, ezt a jogát változatlan tartalommal gyakorolhatja.

66-67. §

BH1998. 383. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállanak [1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 81. § (1) bek. a)-c) pont, 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 32. § (1) bek., 66. § (1) bek., 92. § (1) bek.].

BH2010. 250. A lakásban jogcím nélkül lakó személynek az elhelyezéséről szóló jogerős döntés után tanúsított, a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére okot adó, felróható magatartásának a jogkövetkezménye [1993. évi LXXVIII. törvény 67. §, 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 90/A. §].

BH2002. 56. Az 1993. évi LXXVIII. törvény a hatályba lépése előtt szerzett lakáshasználati jogokat nem csorbította; a jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő díj - ha másik lakásra tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével nem emelhető [1959. évi IV. törvény 4. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1)-(2) bekezdés, 67. § (2) és (5) bekezdés].

BH1999. 455. Nem terheli emelt összegű használatdíj-fizetési kötelezettség a szolgálati lakásban jogcím nélkül lakó személyt, ha elhelyezésre tarthat igényt [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1)-(2) bekezdés, 67. § (3) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 117. § (3)-(5) bekezdés].

BH1998. 430. A bérlő elhelyezése feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 67. § (2) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 45. § (4) bek., 118. §, 123. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) ÉVM r. 90. § (1)-(2) bek.].

BH1998. 174. A lakásbérleti jog folytatására nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó nem tarthat igényt elhelyezésre [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (1) bek. d) pont, 67. § (3) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 124. §].

BH1995. 519. A lakás kiürítésére köteles, jogcím nélkülivé vált személy elhelyezési igényével kapcsolatos jogvita elbírálásának szempontjai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 31. §, 67. §, 91. §, 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r., 1/1971. (II. 8.) ÉVM. r.].

EBH2002. 635. Az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) a hatályba lépése előtt szerzett lakáshasználati jogokat nem csorbította; a jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő díj - ha másik lakásra tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével nem emelhető. [Ptk. 4. §, 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 20. § (1)-(2) bek., 67. § (2) és (5) bek.]

68. § (1) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált.

(2) Ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

A szociális intézményből elbocsátott személy

Ha a tanácsi bérlakás bérlője szociális intézményben nyert elhelyezést, lakásbérleti jogáról a lakásügyi hatóság javára ingyenesen vagy ellenérték fejében lemondhatott. Az intézményből elbocsátott személynek, ha

az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le a bérleti jogáról, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbeadni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált.
Ha a lemondás pénzbeli térítés ellenében történt a lakásügyi hatóság javára a másik lakás bérbeadás feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

69-74. §

BH2000. 260. I. Az ingatlanok az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülése esetében a jogszabály szerint megillető elővásárlási jog alkalmazásának feltételei [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 58. § (1) bek., 59. §, 71. § (1) bek., Ptk. 120. § (1) bek., 215. §, 332. § (1) bek., 365. § (1) bek., 579. §].

75. § (1) A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek

- a) a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszonya, vagy
- b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége

megszűnik, kivéve, ha fegyveres testületi lakás esetén az illetékes miniszter ettől eltérően rendelkezett.

(2) Ha a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték:

Szolgálati és a vállalati bérlakásra kötött szerződés

A 75. §-ban meghatározott rendelkezések a Lakástv. hatálybalépése előtt szolgálati lakásra és vállalati bérlakásra kötött szerződésekre vonatkoznak.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése szerint vállalati bérlakás és a szolgálati lakás csak a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában álló lakás lehetett. A bérlőkijelölés feltételeit az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 30. és 31. §-a, valamint a 37. és 38. §-a tartalmazta.

Utalni kell arra is, hogy a lakásbérleti szerződést a vállalati bérlakásra és a szolgálati lakásra a lakás felett rendelkezni jogosult szerv által kijelölt bérlővel, a kijelölésnek megfelelő tartalommal lehetett megkötni. Az ezekre a lakásra kötött szerződést írásba kellett foglalni [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bek.].

A Lakástv. hatálybalépésekor fennálló szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek

- a) a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszonya, vagy
- b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége megszűnik, kivéve, ha fegyveres testületi lakás esetén az illetékes miniszter ettől eltérően rendelkezett.

Ha a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték;

a) annak a bérlőnek, akinek - a Lakástv. hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - nem neki felróható okból szűnt meg, illetőleg szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együtt lakó - a Lakástv. 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére a lakással rendelkező szervnek - a Lakástv. szabályainak megfelelő - cserelakást kell felajánlania.

A Lakástv. hatálybalépése előtt nem tarthatott igényt másik lakásra az a személy, akinek szolgálati lakásra létesített lakásbérleti jogviszonya azért szűnt meg, mert a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszonya (munkaköre) a bíróság büntető ítélete vagy fegyelmi határozata alapján, illetőleg a munkügyi jogszabályok megsértésével szűnt meg. Ezt a rendelkezést a vállalati bérlakásra is alkalmazni kellett, ha a lakással rendelkező szerv a lakást a bérlő számára csupán a vele fennálló munkaviszony, illetőleg termelési (gazdasági) együttműködés keretében teljesített munkavégzés időtartamára juttatta [1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 90. § (2) bek. i) pont].

a) annak a bérlőnek, akinek - e törvény hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - nem neki felróható okból szűnt, illetőleg szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együttlakó - e törvény 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére a lakással rendelkező szervnek - e törvény szabályainak megfelelő - cserelakást kell felajánlania.

BH2001. 116. Munkaviszonyhoz kötődő lakásbérleti szerződés esetén a munkaviszony megszűnése bontó feltételként a lakásbérleti szerződés megszűnését eredményezi [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdés, 31. § (1)-(2) bekezdés, 75. § (1)-(2) bekezdés].

BH2000. 544. III. A cserelakás megfelelőségének vizsgálatára a perben csak erre irányuló kereseti kérelem esetén van lehetőség [1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (2) bekezdés, 75. § (1) bekezdés a) pont, (2) bekezdés].

BH1999. 19. Szerződésen alapuló kötelezettségvállalás a szolgálati lakás kiürítésére. A jogviszony megszűnése után hozott jogszabályi rendelkezések visszamenőleges alkalmazásának nincs helye [1993. évi LXXVIII. törvény 75. §, 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 17. § (2) bekezdés, 58. § (2) bekezdés].

BH1998. 20. A meghatározott időre szóló lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a szerződésben a bérbeadó erre kötelezettséget vállalt [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (2) bek., 31. § (1) bek., 75. §].

EBH2006. 1513. *A volt szolgálati lakás bérlőjének elhelyezésére vonatkozó kötelezettség a korábbi lakás bérbeadása útján is teljesíthető. Ezt követően a lakbér nem fizetésére alapított felmondás folytán a bérbeadót már nem terheli elhelyezési kötelezettség (1993. évi LXXVIII. törvény 24. §, 31. §, 75. §, 85/A. §).*

76. § (1) Ha a felek másképp nem állapodnak meg, az e törvény hatálybalépése előtt létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2)-(4)

(5) E törvény a hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt nem érinti.

BH2003. 501. *A nagyszülő lakásbérleti jogának folytatására az unoka akkor jogosult, ha szülőjét a bérlő befogadta, az unoka az együttélés alatt oda született, és azóta életvitelszerűen ott lakik. Ez a jog akkor is megilleti az unokát, ha szülője a bérlő halálakor már nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 1952. évi III. törvény 220-221. §].*

BH2003. 417. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására nem jogosult a bérlő unokája, ha anyja - a bérlő gyermeke - nem lakott a lakásban [1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés, 21. § (2) bekezdés, 32. § (1)-(2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH2001. 224. *A lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, ugyanis e jogosultság a bérlő halála folytán, a jogszabály erejénél fogva keletkezik [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 32. § (3) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 89. § (2) bekezdés].*

BH1999. 18. *Önkormányzati lakás esetén a lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Az unoka nem tartozik ebbe a körbe [1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (1)-(2) bekezdés, 32. § (2) bekezdés, 76. § (4) bekezdés].*

BH1998. 80. *Önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak köre [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 21. § (2) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (2) bek., 32. § (2) bek., 76. § (4) bek.].*

BH1997. 228. *Az 1994. június 30. utáni időszakban a lakások bérére vonatkozó jogszabályok csak ott alkalmazhatók, ahol a helyi önkormányzat ebben a kérdésben rendeletet nem alkotott [1990. évi LXXXVII. tv., 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (7)-(9) bek., 1993. évi LXXVIII. tv. 17. § (1) bek., 31. § (1) bek., 76. § (2) bek., 45/1982. (X. 7.) MT r.].*

BH1997. 227. *Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti díjának megállapításával kapcsolatos jogvita elbírálásának szempontjai [1990. évi LXXXVII. tv. (Átv.), 1991. évi XXXIII. tv. (Ötv.) 2. §, 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 76. §, 45/1982. (X. 7.) MT r.].*

Az épület és a lakás (helyiség) fenntartásával kapcsolatos korábbi jogszabályok alkalmazása

A Lakástv. hatálybalépése előtt létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára (Lakástv. 2. számú mellékletének 10. pontja) a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Nincs akadálya annak, hogy ettől a felek eltérően állapodjanak meg.

A szóban lévő rendelkezéseket - nézetünk szerint - a Lakástv. II. fejezetében foglalt szabályokkal összhangban lehet alkalmazni.

Külállamok tulajdonában álló lakások és diplomáciai mentességet élvező személyek lakása

A Lakástv. 1. §-ának (2) bekezdése értelmében, ha a felek másként nem állapodnak meg a Lakástv. rendelkezéseit a külállam tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazni kell.

A Lakástv. 76. §-ának (3) bekezdése külön utal arra, hogy a külállam tulajdonában lévő, továbbá a diplomáciai, illetőleg más személyes mentességet élvező személyek által használt lakásokra érvényes - a Lakástv. hatálybalépése előtt létrejött - szerződést a Lakástv. nem érinti. Az ilyen lakásokra a Lakástv. hatálybalépésekor érvényes jogszabályokat kell alkalmazni.

A Lakástv. hatálybalépése előtt befogadott személyek

Aki a Lakástv. hatálybalépésekor állandó jelleggel a lakásban jogszerűen lakott, annak nem kell kérnie a Lakástv. 21. § (2) bekezdésében szabályozott bérbeadói hozzájárulást. A bérlő halála esetén azonban a lakásbérleti jogot a Lakástv. szabályainak megfelelően folytathatja.

A Lakástv. hatálybalépése előtt létrejött bérlőtársi jogviszony

Ha a bérlőtársi jogviszony a Lakástv. hatálybalépése előtt érvényesen létrejött - tekintet nélkül arra, hogy házastársak vagy egyéb személyekről van szó - a jogviszony érvényességét a Lakástv. hatálybalépése nem

érintette. Megjegyezzük, hogy megfelelően vonatkozik ez arra az esetre is, ha a Lakástv. hatálybalépése előtt bérleti, illetőleg társbérleti jogviszony jött létre.

77-78. §

BH1997. 301. *A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének felmondására alapot adó ok nem valósul meg, ha a bérlő a helyiség 50%-ot meghaladó részét nem harmadik személynek engedi át használatra, hanem maga használja a kiutaló határozatban foglaltaktól eltérő célra [1993. évi LXXVIII. tv. 78. § (1) bek.].*

IX. Fejezet

Az önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések

79. § (1) Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

(2) A községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

Az önkormányzatok rendeletalkotási kötelezettsége

A Lakástv. az önkormányzatok rendeletalkotási kötelezettségét - a tételesen felsorolt esetekben - előírta. Az önkormányzatoknak a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kellett kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kellett közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kellett hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A községi önkormányzatnak nem kellett rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladta meg a húszat.

80. § (1) Az önkormányzat rendelete lehetővé teheti, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség, valamint - a törvény hatálybalépésekor - vállalati, szolgálati és átmeneti lakás bérbeadásának feltételeit. Ennek során az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, s a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot kizárhatja.

(2) Ha az önkormányzat a vállalata és költségvetési szerve számára a bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását nem teszi lehetővé, az (1) bekezdésben említett lakást és helyiséget az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell bérbe adni. Ezekre az önkormányzat rendelete - a törvény keretei között - külön szabályokat állapíthat meg.

(3) E törvény rendelkezései nem érintik az önkormányzati törzsvagyongra vonatkozó szabályokat.

BDT2000. 89. *Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre vonatkozó, határozatlan időre szóló bérleti szerződések tartalmát az 1993. évi LXXVIII. törvény hatálybalépése után az önkormányzat egyoldalúan rendelettel nem módosíthatja. Az 1993. évi LXXVIII. törvény 80. § (1) és (2) bekezdése csak a hatálybalépés után megkötésre kerülő, új bérleti szerződésekre teszi lehetővé a szerződés tartalmának a törvénytől eltérő kialakítását.*

Önkormányzati rendeletben eltérő szabályozás lehetősége

Az önkormányzat rendelete lehetővé teheti, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség, valamint - a Lakástv. hatálybalépésekor - vállalati, szolgálati és átmeneti lakás bérbeadásának feltételeit. Ennek során az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, s a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot is kizárhatja.

Ha az önkormányzat a vállalata és költségvetési szerve számára a bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását nem teszi lehetővé az előbbieken említett lakást és helyiséget az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell bérbeadni. Ezekre az önkormányzat rendelete - a Lakástv. keretei között - külön szabályokat állapíthat meg.

A Lakástv. 80. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott rendelkezések nem érintik az önkormányzati törzsvagyongra vonatkozó szabályokat.

81. § (1) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) alapján a Kincstári Vagyongazdálkodó Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyongazdálkodásában lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre a lakás, illetőleg a helyiség fekvése szerinti önkormányzat rendeletének szabályait kell alkalmazni.

(2) Ha az önkormányzat - e törvény alapján - rendeletet nem alkot, az (1) bekezdésben említett szervnek a bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettségek teljesítése során, illetőleg elidegenítés esetén a lakás (helyiség) fekvése szerinti önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

(3) Az (1)-(2) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az Egészségbiztosítási Önkormányzat tulajdonából állami tulajdonba és az egészségbiztosítási szerv vagyongazdálkodásába került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre.

Az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendelkezések alkalmazása egyéb lakásokra és helyiségekre

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a Kincstári Vagyongazdálkodó Szervezet, illetőleg ennek jogutódja gazdálkodásában lévő lakások és a Lakástv. hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az említett lakások és helyiségek bérletére 1994. január 1-jétől annak az önkormányzatnak a rendeletét kell alkalmazni, amelynek a lakás és helyiség, kizáró rendelkezése hiányában, a tulajdonába került volna.

Ha az önkormányzat rendeletet nem alkotott, a Kincstári Vagyongazdálkodó Szervezetnek a bérbeadó jogainak gyakorlása során az illetékes önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

82. §

83. § (1) A bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

(2) Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.

Önkormányzati lakás és helyiség apportálásának tilalma

Az 1993. december 31-ig a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság rendelkezésére. Az ezzel ellentétes megállapodás érvénytelen.

Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló önálló, az 1991. évi XXXIII. törvényen alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakások és a Lakástv. hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.

84. § (1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Az önkormányzat a névjegyzék készítéséről hozott döntés esetén a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - kezeli. A kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló külön törvényben foglaltaknak megfelelően - az önkormányzati rendelet határozza meg.

A korábban jóváhagyott lakáskiutalási névjegyzék felülvizsgálatáról

Az önkormányzat képviselő-testülete dönt a korábban jóváhagyott lakáskiutalási névjegyzéken szereplő igények felülvizsgálatáról és a lakásigények kielégítésének módjáról. Felülvizsgálja a lakásigényléseket és rendelkezik az igénylési letétekről és kamatairól.

Önkormányzati rendelet határozza meg - az önkormányzati lakások bérletével, illetőleg elidegenítésével kapcsolatban - az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettségét.

A lakáskiutalási névjegyzéken szereplő személyes adatok a névjegyzék felülvizsgálatáig kezelhetők, illetőleg az abban szereplő adatok az önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint a lakásigények elbírálásához felhasználhatók.

85. § (1) A lakás fekvése szerinti települési - a fővárosban a kerületi - önkormányzat (e § és a 90. § alkalmazásában a továbbiakban együtt: önkormányzat) a 62. § (3) bekezdésében meghatározott kényszerbérlet fennállása esetén a kényszerbérlet, illetőleg a bérbeadó erre vonatkozó írásbeli bejelentésétől számított három éven

belül köteles a kényszerbérlet részére - a bérbeadó egyidejű értesítésével - az e törvény rendelkezéseinek megfelelő önkormányzati cserelakásba továbbiakban: cserelakás) bérbeadását felajánlani. Ha az önkormányzat a cserelakást felajánlotta, a bérbeadó a kényszerbérletet - a 26. § (1) bekezdésében meghatározott felmondási idővel - a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

(2) Ha az önkormányzat a kényszerbérlet részére cserelakás bérbeadását előreláthatólag nem tudja felajánlani, az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül köteles cserelakás helyett pénzbeli térítés fizetését a kényszerbérlet részére felajánlani. A megállapodás megkötésének feltétele a kényszerbérlet írásbeli kötelezettségvállalása arról, hogy a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával a lakásból kiköltözik. Az önkormányzat a megállapodásról a bérbeadót írásban értesíti.

A kényszerbérletnek biztosítandó lakás

A lakás fekvése szerint illetékes önkormányzat köteles 1996. december 31-ig a kényszerbérlet részére önkormányzati cserelakás bérbeadását felajánlani.

Ha az önkormányzat a lakás bérbeadását a kényszerbérletnek felajánlotta, a bérbeadó a bérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

A szóban forgó rendelkezésekkel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság az alábbi állásfoglalást hozta.

A) Az önkormányzatok ellen a kényszerbérletek megszüntetése iránt per nem indítható.

A Lakástv. 62. §-ának (3) bekezdése közigazgatási kötelezettséget ró az önkormányzatra, és ennek teljesítése perben nem kényszeríthető ki, de az 1952. évi III. törvény 123. §-a alapján megállapítási kereset indításának sincs helye.

B) Kényszerbérletnek csak az 1953. április 1. után szabályszerű tanácsi kiutalás alapján létrejött lakásbérlet minősül - azaz az olyan lakások bérlete, amelyek személyi tulajdonban voltak ugyan, de az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendeletet megelőző jogszabályok szerint tanácsi rendelkezés alatt álltak. Előfordultak ugyan jogszabálysértő igénybevételek, de a kényszerbérlet minősítése szempontjából nincs jelentősége az annak alapjául szolgáló államigazgatási határozat jogszerűségének (ezt csak az államigazgatási határozat hatályon kívül helyezése iránti perben lehetett volna felülvizsgálni, és azt is csak 1957. után).

C) A kényszerbérlet csak lakás felajánlása esetén mondható fel. Ha az önkormányzat pénz fizetését ajánlja fel, a bérlet csak a felek megállapodásával szüntethető meg (Forum, BH1995/8. szám, 631. old.).

(3) Ha az önkormányzat cserelakás bérbeadását nem tudja felajánlani és a cserelakás helyetti pénzbeli térítés fizetésében a kényszerbérlettel történő megállapodás sem jött létre, az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül köteles pénzbeli térítés fizetését a bérbeadó részére felajánlani. A felajánlott pénzbeli térítés kifizetésére csak akkor kerülhet sor, ha a bérbeadó és a kényszerbérlet között létrejött írásbeli megállapodásban a bérbeadó az önkormányzattól kapott pénzbeli térítésnek a kényszerbérlet kiköltözése érdekében történő felhasználását, a kényszerbérlet pedig erre tekintettel a lakásból való kiköltözését vállalja.

(4) A (2) és a (3) bekezdés szerint felajánlott pénzbeli térítés mértékét az önkormányzat az érintett lakáshoz hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értékére és a lakás lakottságának tényére tekintettel, különösen az 52. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével állapítja meg.

(5) Ha az önkormányzat a kényszerbérlet vagy a bérbeadó részére a (2) vagy a (3) bekezdésben foglaltak szerint pénzbeli térítést fizetett, a kényszerbérlet a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával megszűnik.

(6) Ha a kényszerbérlet (1)-(3) bekezdés szerinti megszüntetésére tett intézkedések nem vezettek eredményre, az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül a bérbeadónak ajánlatot tesz a tulajdonában álló lakás kényszerbérlettel lakottan történő megvásárlására. Ilyen tartalmú megállapodás létrejötté esetén a volt kényszerbérlet az önkormányzat tulajdonába került lakás bérletjévé válik.

(7) Ha a körülmények megváltozására tekintettel indokolt, úgy a kényszerbérlet megszüntetésére az (1) bekezdés szerinti időtartamon belül - az (1)-(3) és (6) bekezdés szerinti sorrendben - ismételt kísérletet kell tenni, ha pedig a soron következő megszüntetési módot sorrendben megelőző bármely megszüntetési mód alkalmazásának eredményessége valószínűsíthető, ezt kell megkísérelni.

(8) Ha a kényszerbérletnek sem az (1)-(3), sem pedig a (6) bekezdésben említett módon történő megszüntetésére irányuló intézkedés nem járt eredménnyel, a volt kényszerbérlet az (1) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követő hónap első napjától a bérleti jogviszony fennmaradása mellett a lakás bérletjévé válik. Ha a volt kényszerbérlet nyugdíjas vagy külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és a bérbeadóval másképp nem állapodnak meg, a bérbeadó a bérleti szerződés megszűnéséig legfeljebb az önkormányzati rendeletben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra meghatározott lakbér mértékének megfelelő lakbér megfizetésére tarthat igényt. Ha az önkormányzat e törvény rendelkezései alapján nem köteles rendeletet alkotni, a szociális helyzet szerinti lakbér mértékét a képviselő-testület határozata állapítja meg.

(9) Az önkormányzat - a kényszerbérletnek az (1)-(3) vagy a (6) bekezdésben említett módon történő megszűnéséig - köteles a kényszerbérlet által a szerződés alapján fizetett lakbér és a bérbeadó által közölt lakbér

különböztetét a bérbeadónak megtéríteni. Ha az önkormányzat a bérbeadó által közölt lakbérkülönbözet összegét nem fogadja el, úgy annak megállapítását - a 6. § (2) bekezdése alapján történő lakbér-megállapítás keretében - a bíróságtól kérheti.

(10) Ha a kényszerbérlet fennállása, a cserelakás megfelelése vagy más - a kényszerbérleti jogviszonnyal kapcsolatos - kérdésben vita keletkezik, a keresetlevélnek a bírósághoz történő benyújtásától a bíróság határozatának jogerőre emelkedéséig terjedő idő az (1) bekezdés szerinti időtartamba nem számít bele.

A törvény fenntartja az önkormányzat cserelakás-felajánlási kötelezettségét az Lt. 62. §-ának (3) bekezdésében meghatározott kényszerbérletek megszüntetése érdekében, de nem ír elő naptári nap szerinti határidőt a felajánlás teljesítésére. A törvény azonban a végleges megszüntetés céljából, a bejelentéstől számított három éves időtartamon belüli cserelakás-felajánlás kötelezettségéről rendelkezik.

Annak érdekében, hogy az Alkotmánybíróság határozatában foglaltakra figyelemmel az Lt. 62. §-ának (3) bekezdésében meghatározottaknak megfelelő, ma még ténylegesen fennálló kényszerbérletek véglegesen és biztonsággal felszámolásra kerüljenek, a törvény nem szab határidőt a kényszerbérletek önkormányzat részére való bejelentésére, tehát akár a kényszerbérlet, akár a bérbeadó-tulajdonos ezt a bejelentést bármikor megteheti.

A törvény megtartja azt a korábbi rendelkezést, hogy a kényszerbérleti szerződést a cserelakás felajánlása esetén a tulajdonos-bérbeadó a szerződés felmondásával megszüntetheti, hiszen a cserelakásba való átköltözéssel a volt kényszerbérlet új, az önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződést köt. Változatlanul nincs akadálya azonban annak, hogy a kényszerbérlet a cserelakás megfelelése kérdésében a bíróságtól jogvédelmet kérjen.

A törvény egyértelműen kimondja, hogy az önkormányzat és a kényszerbérlet a jövőben is megállapodhatnak cserelakás helyett pénzbeli térítés fizetésében. A pénzbeli térítés fizetését azonban az önkormányzat köteles - a bejelentéstől számított 3 éven belül - felajánlani a kényszerbérlet részére, ha lakásállományának ismeretében, ezen időtartamon belül nem képes a megfelelő cserelakást biztosítani. A megállapodás létrejöttének feltétele a kényszerbérlet kötelezettségvállalása arról, hogy - a pénzbeli térítés ellenében, annak kifizetését követő hónap utolsó napjával - a lakásból kiköltözik. A törvénynek ez, az Lt. 85. §-ának (2) bekezdésében megfogalmazott - és e tekintetben új - rendelkezése azonban azt jelenti, hogy már nem kell figyelembe venni az Lt. 23. §-ának (3) bekezdése alapján a helyi rendeletben az önkormányzati lakásra vonatkozó közös megegyezéses megszüntetésre meghatározott térítés mértékét, hanem attól eltérően, az önkormányzat és a kényszerbérlet - a törvény alapján - szabadon megállapodhatnak. A hatályos 85. § ugyanis csak a cserelakásos megszüntetésről rendelkezik, és mindössze a 90. § (2) bekezdésének b) pontja utal a „más módon” történő megszüntetésre, melyből a következik ugyan a pénzbeli térítés fizetésében való megállapodás lehetősége is, de erre jelenleg - ebben a jogszabályi környezetben - kizárólag az említett 23. § (3) bekezdésének keretein belül kerülhet sor.

A törvény további új rendelkezése, hogy - ha a kényszerbérlet és az önkormányzat a pénzbeli térítésben sem tudtak megállapodni - az önkormányzat közvetlenül, és ugyancsak a bejelentéstől számított legkésőbb 3 éven belül köteles a bérbeadó részére történő pénzbeli térítés fizetését, a kényszerbérlet kiköltözésének elősegítése céljából, felajánlani. A törvény a kényszerbérlet tényleges kiköltözése érdekében úgy rendelkezik, hogy ebben az esetben az önkormányzat a térítést csak a bérbeadó és a kényszerbérlet erről szóló írásbeli megállapodása alapján fizetheti ki.

A törvény a cserelakás helyett történő pénzbeli térítésnek mindkét - akár a kényszerbérlet, akár a bérbeadó részére való kifizetése - esetére kimondja, hogy a kényszerbérleti szerződés a kifizetést követő hónap utolsó napjával, a törvény erejénél fogva megszűnik.

Új rendelkezés annak kimondása, hogy a kényszerbérlet megszüntetése az önkormányzat által a lakás kényszerbérlettel lakottan történő megvásárlása útján is lehetséges. Ha erről a bérbeadó-tulajdonos és az önkormányzat megállapodik, a lakás önkormányzati tulajdonba kerül, tehát a lakbér mértékére, megfizetésére, a felek jogaira, kötelezettségeire és a szerződés megszűnésére a továbbiakban az önkormányzati lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A törvény egyértelművé teszi azt is, hogy a kényszerbérlet megszüntetésére meghatározott négyféle megoldási mód egymás után következő sorrendisége megbontásra kerüljön, ha időközben kedvezőbb megoldás lehetőség merül fel.

Annak érdekében továbbá, hogy a fenti 4 lehetőség közül a bejelentéstől számított 3 éven belül az önkormányzat a felajánlási feladatait teljesítse, majd ezek megfontolásával a kényszerbérlet és a bérbeadó is együttműködjenek a végleges megoldás céljából, a törvény kimondja, hogy ha a 3 éven belül egyik megoldásban sem tudnak megegyezni, akkor a bérleti jogviszony kényszer-jellege a törvény erejénél fogva megszűnik és a volt kényszerbérlet a bérleti jogviszony fennmaradása mellett, a lakás bérletjévé válik. Ez a

bérlő jogbiztonságát szolgálja. A lakásbérleti jogviszony fennmaradására történő utalással ugyanis egyértelművé válik, hogy nem keletkezhet új bérleti szerződés, továbbá az ilyen lakásbérletek a jövőben is kizárólag az Lt.-t módosító 2005. évi CXXXII. törvény 41. §-a alapján, cserelakás egyidejű felajánlásával mondhatók fel. A kényszerbérletek jóval az itt meghatározott 1994. január 1. előtt, az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőző jogszabályok alapján jöttek létre, amikor is a cserelakás nélküli felmondás kikötésére a szerződésben nem kerülhetett sor.

A törvénynek ez a rendelkezése egyúttal azt eredményezi, hogy a bérbeadó kérheti a lakbér emelését, de figyelembe kell vennie a bérlő személyes körülményeit is. Ezért a nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlőtől - hasonlóan az Lt. 2006. március 31-én hatályba lépett új rendelkezései alapján, az önkormányzati lakások nyugdíjas bérlői számára meghatározott kedvezménnyel - a lakás fekvése szerinti településen a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakásokra irányadó lakbérmérték háromszorosánál magasabb lakbér - ha a bérbeadóval másképp nem állapodnak meg - a szerződés fennállása alatt, nem igényelhető. A szociális lakbérék átlagos mértékének háromszorosa megfelel a költségelví lakbérék átlagos mértékének, ezért a legmagasabb fizetendő lakbér nem jelent súlyosabb terhet a nyugdíjas volt kényszerbérlő részére az önkormányzati nyugdíjas bérlőkhöz képest akkor sem, ha az önkormányzat a költségelví bérbeadást - és az ehhez szükséges költségelví lakbérmértéket - nem szabályozza. Az önkormányzat az Lt. 2006. március 31-én hatályba lépett 34. § (1) bekezdése és 3. § (1) bekezdése alapján ugyanis csak a szociális helyzet szerinti bérbeadás és a szociális lakbérmérték meghatározására köteles.

A törvény fenntartja azt a szabályozási elvet, hogy amíg a kényszerbérlet - a törvényben meghatározott négy lehetőség közül bármelyik lehetőség választása alapján - nem szűnik meg, az önkormányzat a lakbérkülönbözetet a bérbeadó-tulajdonosnak megtérítse. Az önkormányzat jogvédelme - a tulajdonos-bérbeadó által közölt lakbér összegének bíróság előtti megtámadásának lehetősége által - továbbra is biztosított.

BH2006. 214. Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelőségét - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).

BH2006. 85. A kényszerbérlet megszüntetése és az önkormányzat cserelakás bérbeadására vonatkozó kötelezettsége teljesítése kérdésében a tulajdonos jogosult a perindításra. Az önkormányzat a csere-bérlakás felajánlási kötelezettségét a lakbérkülönbözet bérbeadó részére való megtérítésével nem válthatja meg (1993. évi LXXVIII. tv. 62. §, 85. §, 90. §).

BH2006. 53. Ha az önkormányzat a kényszerbérlőnek cserelakást ajánl fel, és a bérbeadó erre figyelemmel felmondja a jogviszonyt, a lakás megfelelőségét - ha azt a kényszerbérlő vitatja - a lakás kiürítése iránti perben vizsgálni kell (1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 26. §, 85. §).

BH2001. 320. A kényszerbérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó hozzájárulása nélkül végzett beruházások elszámolása [1959. évi IV. törvény 193-195. §-ok, 433. § (4) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 17. § (1) bekezdés, 85. § (2) bekezdés].

BH2000. 352. Az 1993. évi LXXVIII. törvény 26. §-ára alapított felmondás esetén a bérbeadó csak akkor nem köteles cserelakás felajánlására, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van. A bérlő nem kötelezhető arra, hogy a lakás megfelelőségét saját költségén biztosítsa [1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (1)-(4) bekezdés, 85. § (2) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 4. § (4) bekezdés, 241. §].

85/A-85/E. §

A települési önkormányzat elővásárlási joga lakóingatlan kényszerértékesítése során

85/F. § (1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(2) A külön jogszabály szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során - a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésen, a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítéséről szóló külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(3) A települési önkormányzat az e § szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az (1) vagy (2) bekezdésben megjelölt adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és önkormányzat bérbeadásról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

(4) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(5) Nem illeti meg a települési önkormányzatot az e § szerinti elővásárlási jog

a) a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele során,

b) a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.

A törvény különböző eszközökkel kíván segítséget adni azoknak az adósoknak, akik a gazdasági, pénzügyi válság következtében megnövekedett terhek miatt nem képesek tartozásaikat törleszteni, s emiatt lakhatásuk is veszélybe kerülhet. A hitelek átütemezése, az állami kezességvállalás kiterjesztése azon adósok helyzetének rendezésére alkalmas, akik még képesek - legalább csökkentett összegű - törlesztőrészletet fizetni. A törvény kiterjesztésre kerül a munkanélküliek mellett a nem munkanélküli, de átmenetileg fizetési nehézségekkel rendelkezőkre is. Ezen kívül bővül a figyelembe vehető pénzügyi konstrukciók köre is, így kiterjed a szabad felhasználású jelzáloghitelekre és a lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingre is.

Azok esetében viszont, akiknek a hitel-szerződését már felmondták, s folyamatban van emiatt a fedezetül lekötött ingatlan kényszerértékesítése, alapvetően a lakhatásuk legalább ideiglenes jelleggel történő biztosítását kell elősegíteni. Ennek egyik lehetséges módja a települési önkormányzatok hozzásegítése ahhoz, hogy bérlakásként működtethető ingatlant szerezzenek, s az ilyen módon megszerzett ingatlant az ingatlanban lakó adós részére bérbeadják.

A 2005. évi CLXII. törvény - hasonló céllal - már módosította a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt (a továbbiakban: Vht.), azt azonban az Alkotmánybíróság 31/2007. (V. 30.) AB határozatával megsemmisítette. A rendelkezések alkotmányellenességét a testület több okból is megállapította: így többek között azért, mert annak alapján nem volt indokolható alkotmányosan a törvény szerinti különbségtétel a jogalanyok között, a törvény szabályai pedig alkalmazhatatlanok, a jobbiztonságot sértőek voltak. A törvény olyan megoldást kíván adni a települési önkormányzatok lakásvásárlásának elősegítésére, amely a korábbi hasonló javaslatokkal kapcsolatban felmerült alkotmányossági és szakmai aggályokat egyaránt eloszlatja.

Az önkormányzatok lakásvásárlását a törvény két módon is elősegíti: egyrészt meghosszabbítja az árverést megelőző azon időszakot, amely alatt létrejöhet egy árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladás, másrészt ha már kényszerértékesítésre került sor, olyan módon biztosít azon részvételi lehetőséget a lakást az adósnak bérbeadó önkormányzatnak, hogy elővásárlási jogát gyakorolva válhasson árverési vevővé, végrehajtáson kívüli értékesítés esetében vevővé.

A törvény - a jogalkotói cél minél teljesebb körű megvalósítása és az indokolatlan megkülönböztetés elkerülése érdekében - valamennyi olyan esetben alkalmazandó, amikor az adós tulajdonjogának és a lakhatási jogának megszűnésére vezető kényszerértékesítésre kerül sor. Ilyen kényszerértékesítés a bírósági - és a vonatkozó törvények utaló szabályai folytán a közigazgatási - végrehajtási árverés, valamint a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése. Az előbbi eljárás szabályait a Vht. és az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.), az utóbbiét pedig a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítéséről szóló 12/2003. (I. 18.) Korm. rendelet tartalmazza (melyet a törvény hatályba lépéséig ugyancsak ki kell egészíteni a szükséges eljárási részletszabályokkal).

A törvény elsődleges célja az, hogy a lakóingatlanokat ne árverésen, hanem árverési vétel hatályával, de árverésen kívüli eladással lehessen értékesíteni. Árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladásnak a Vht. alapján akkor van helye, ha azt az árverést megelőzően a felek (adós, végrehajtást kérő) kéri [Vht. 157. § (1) bekezdés - ilyenkor az általuk megállapított vételáron történik az értékesítés], vagy az adós egyoldalú nyilatkozata alapján akkor, ha a vételárból valamennyi követelés kielégíthető [Vht. 157. § (2) bekezdés]. A felek egybehangzó nyilatkozata (bizonyos esetben egyedül az adós nyilatkozata) garancia arra, hogy az ingatlan a felek méltányos érdekeinek megfelelő vételáron kerül értékesítésre. Az árverésen kívüli eladásra mindaddig lehetőség van, amíg az árverés meg nem kezdődik, így a lakóingatlan árverési hirdetményének - hagyományos vagy elektronikus - közzétételi időszakában is. A települési önkormányzat a lakóingatlan árveréséről az ingatlan és az ügy lényeges adatait tartalmazó árverési hirdetményből értesül, melyet a végrehajtó a Vht. 144. § (1) bekezdésének c) pontja alapján megküld a települési önkormányzat jegyzőjének. Ezzel együtt megtörténik a hirdetmény elektronikus árverési rendszerben történő közzététele is, amely legalább 30 napig tart. A törvény ezt a 30 napot emeli fel 60 napra annak érdekében, hogy az önkormányzatok - a felekkel együtt - ez alatt nagyobb eredményességgel készíthessenek elő egy árverésen

kívüli, árverés hatályával történő vételt. Ugyancsak megtörténik az árverési hirdetmény közzétételi időszakának meghosszabbítása az adóvégrehajtási eljárások esetében is.

A lakásvásárlást elősegítő másik eszköz az elővásárlási jog biztosítása, mely célhoz kötöten, és az eljárás sajátosságaihoz igazodóan történik. A törvény - szemben a 2005. évi CLXII. törvénnyel - nem az ingatlanvégrehajtás általános szabályai közé iktatja be az önkormányzat elővásárlási jogára vonatkozó elvi rendelkezést, hanem az anyagi jogi szabály megállapítása mellett a kényszerértékesítési eljárás folyamatába is beilleszti a szükséges rendelkezéseket és a konkrét intézkedéseket is egyértelműen meghatározza. Az elővásárlási jogra vonatkozó anyagi jogi szabályok a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénybe (a továbbiakban: lakástörvény), a szükséges eljárási szabályok pedig a végrehajtási eljárásról és az Art.-ba épülnek be. Szükséges továbbá az ezzel azonos rendeltetésű szabályok beépítése a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívül értékesítéséről szóló 12/2003. (I. 18.) Korm. rendeletbe is.

A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvénnyel valamennyi olyan ingatlan kényszerértékesítése esetében lehetőséget kap elővásárlási jog gyakorlására, amely alkalmas a későbbiekben bérlakásként való működtetésre, és amelynek az értékesítése a lakhatásul szolgáló ingatlan elvesztésével jár. Ezek a Vht. 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlanok: azok a lakóingatlanok, amelyekben az adós lakóhelye van, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana. Nem tartozik e körbe - az (5) bekezdésben megállapított szabályok értelmében - az a lakóingatlan, amelynek árverésére nem pénzkövetelés behajtása érdekében, hanem közös tulajdon megszüntetése miatt kerül sor; ez esetben értelemszerűen nem indokolt a törvény szerinti speciális eljárás. Ugyancsak nem indokolt az elővásárlás akkor, ha az adós maga tud helyzetéről megfelelő vevő felkutatásával gondoskodni: így árverésen kívüli eladásnál is kizárja a törvény az elővásárlási jogot.

Az említettekhez hasonló elővásárlási szabályt fogalmaz meg a törvény arra az esetre, ha a kényszerértékesítés nem bírósági végrehajtás, hanem az ingatlan, mint zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése keretében történik meg.

A törvény tekintettel van arra, hogy az önkormányzat számára a többi ingatlanszerzőhöz képest biztosított többletjogosítvány (az elővásárlási jog gyakorlása a kényszerértékesítési eljárásban) csak közérdeken alapuló többletkötelezettséggel társítva védhető alkotmányosan. Ezt nem akként fogalmazza meg, hogy a megvett ingatlant kell - minden egyéb feltételtől, körülménytől függetlenül - bérlakásként hasznosítani. Ez indokolatlan korlátozása lenne a tulajdonjognak, másrészt bizonyos körülmények között akár ésszerűtlen vagyongazdálkodásra is kényszeríthetné az önkormányzatot. Az önkormányzat ugyanis a későbbiekben más, adott esetben arra alkalmasabb ingatlanok bérbeadásával is segítheti a területén élők elhelyezését, illetve működésén kívül eső okokból utóbb is lehetetlenné vagy ésszerűtlenné válhat az ilyen céllal megvásárolt ingatlan bérlakásként való további működtetése (pl. műszakilag alkalmatlanná válik stb.), továbbá az adós sem lenne feltétlenül évekig törvény alapján lakásbérletre jogosultnak tekinthető. Ehelyett a lakásban az értékesítést megelőzően lakó adóssal, zálogkötelezettel történő, a helyi rendeletekben rögzített feltételek szerinti bérleti jogviszony létesítését írja elő a törvény: ez vagy szociális alapon történő bérbeadást jelent, vagy - ha az adós arra nem jogosult az önkormányzati rendeletben foglalt feltételekre tekintettel - piaci alapú bérbeadást.

A törvényt módosítás azok számára kíván egyfajta segítségnyújtást lehetővé tenni, akiknek az egyetlen lakását adják el egy tartozás meg nem fizetése miatt. Bizonyos esetekben viszont a tartozás kötelezettje és a fedezetet felajánló személye nem esik egybe (egyenés adós - dologi adós). A módosítás erre az esetre is egyértelművé teszi, hogy kit illet meg a bérleti jog. Ha a lakását nem az egyenes adós, hanem a lakását fedezetként felajánló másik személy zálogkötelezett (dologi adós) veszíti el a kényszerértékesítés során, úgy a bérleti jog részére biztosítandó.

A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések

86. § (1) A fővárosi közgyűlés - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A. §-ának b) pontjában említett lakbér-megállapítás elveit.

(2) A kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésen alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

A fővárosi közgyűlés rendelete a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakásokra

A fővárosi közgyűlés rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások

a) bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmű, vagyoni feltételeket;

b) cseréje esetén a hozzájárulás, illetőleg a megtagadás feltételeit.

A kerületi önkormányzat a Lakástv., valamint a fővárosi közgyűlés rendeletének keretei között alkothatja meg a szóban forgó esetekre önkormányzati rendeletét.

Állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések

87. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy a központi költségvetési szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más címen foglalkoztatási jogviszonyban álló személyek elhelyezéséhez szükséges lakásokra, illetőleg helyiségekre (ideértve a bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlását is), - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit;

b) az állami lakásra (helyiségre) a szerződés megkötésekor a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit;

c) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit;

d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;

e) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit;

f) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit;

g) a lakáscseréhez (a helyiség bérlési jogának cseréjéhez, átruházásához) történő hozzájárulás feltételeit;

h) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;

i) a bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás, továbbá az állami lakás bérlési jogának folytatására jogosultak körét és feltételeit;

j) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit;

k) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;

l) az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;

m) a lakás (a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

(2) Az (1) bekezdés *a)*, *g)*, *h)* és *m)* pontjában foglaltakat a fennálló bérlőkiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell.

(3) A kultúráért felelős miniszter, illetőleg jogutódja a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg.

A módosítás nem érinti az önkormányzatnak azt a törvényi kötelezettségét, hogy a településen szociális helyzetük alapján rászorulóknak részére történő bérbeadás szabályait a bérlési rendeletében meg kell határoznia (ennek alapján a döntő többség a megüresedő lakásokra kiírt pályázatában jelöli meg a szociális rászorultság feltételeit). A gyakorlati igények, illetve a nagyobb városok egy részében bevezetett helyi lakásigénylési rendszer tapasztalatai alapján azonban szükséges, hogy a törvény nevesítse az éves lakásigénylési rendszer szociálisan rászorulóknak részére való alkalmazásának lehetőségét. Az ilyen családok jövedelmi helyzete miatt a törvénynek rendelkeznie kell arról is, hogy a lakásigénylések benyújtásának feltételeként az igénylők által történő ellenérték megfizetése nem írható elő.

Az 1994. január 1. óta bekövetkezett jogszabályi változások és a gyakorlati tapasztalatok teszik szükségessé a fővárosi közgyűlésnek a fővárosi kerületek lakbér-megállapítási elveire szűkített hatáskörének megfogalmazását, mert a kerületi önkormányzatoknak kell - tulajdonosként - a törvény keretein belül a lakásaik bérbeadásáról és az épületek fenntartásáról gondoskodniuk. Indokolt a bérlési joggal terhelt lakás és helyiség apportálási tilalmának főszabályként való fenntartása is. Pontosítást jelent, hogy az Övt. alapján a KVSZ illetve jogutódja (KVI) vagyonkezelésében lévő lakások és helyiségek bérlőire és - a bizonytalan joggyakorlat miatt tett kiegészítés értelmében az elidegenítésükre - vonatkozóan a fekvés szerinti önkormányzat rendeletét kell alkalmazni. E mellett a törvény előírja az 1998. évi XXXIX. törvénnyel az Egészségbiztosítási Pénztár tulajdonából állami tulajdonba és az Országos Egészségbiztosítási Pénztár (OEP) vagyonkezelésébe került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre is - igazodva a bekövetkezett változásokhoz, az ilyen bérlők biztonsága érdekében - a helyi önkormányzati rendeleti szabályok alkalmazását.

A törvény a bekövetkezett jogszabályi változásoknak megfelelően pontosítja a 87. § (1) bekezdésének bevezető szövegét, azonban a szabályozás érdemi részén nem változtat. Az (1) bekezdés b) pontja szerinti kiegészítés a törvény 3. § (1) bekezdésében említett óvadék kikötésének lehetőségére utal. Lényeges változás, hogy az 55. § (2) bekezdés hatályon kívül helyezéséből következően, az e törvény alapján elővásárlásra jogosultak (bérlő, bérlőtárs, stb.) részére történő elidegenítésre akkor is az illetékes miniszter rendeletének

szabályait kell alkalmazni, ha a lakás (a nem lakás céljára szolgáló helyiség) nem a 81. § (1) bekezdésben meghatározott Övt. alapján került a KVSZ illetőleg a jogutód KVI vagyonkezelésébe. Nem indokolható ugyanis, hogy az eredendően az Övt. szerinti lakásvagyonra irányadó rendelkezések (a helyi önkormányzati rendelet szabályai) az e körön kívüli, illetve utóbb bármilyen jogcímen a KVI vagyonkezelésébe kerülő további lakások elővásárlási jogosultjaira is vonatkozzanak. A jövőben az ilyen állami lakások tekintetében - az Övt-vel nem érintett minden más állami lakással megegyező módon - az illetékes miniszteri rendelet szabályait kell alkalmazni. Eltérés egyébként csak a vételár megfizetésének kedvezményeiben mutatkozhat, mert a törvény az önkormányzati, és az állami lakásokra azonosan határozza meg a lakott forgalmi érték figyelembe vételét, a részletfizetés időtartamát és az első részlet mértékét.

BH2003. 18. A jogcím nélküli lakáshasználat e minősítését az időmúlás ténye nem változtatja meg, és a kiürítés iránti igény elévülését sem eredményezi [1959. évi IV. törvény 324. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdés, 1971. évi 10. tvr. 5. § (2) és (5) bekezdés, 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 102. § (2) bekezdés, 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet 58. § (3) bekezdés a) pont, 1952. évi III. törvény 123. §, 206. § (1) bekezdés, 217. §, 253. § (3) bekezdés].

BH2002. 308. Ha a társasházi közös tulajdonba került házfelügyelői lakás bérleti jogának megszűnése után - az elhelyezési kötelezettségnek eleget téve - a házfelügyelői lakást a volt házfelügyelőnek bérbé adják, halála után a bérleti jog folytatására a vele együttlakó gyermeke nem jogosult [1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (2) bekezdés, 85/A. §, 87. § (1) bekezdés].

Miniszteri rendeletek az állami szervek rendelkezése alatt álló lakásokra

A fegyveres erők, a rendőrség, az állami tűzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám- és pénzügyőrség, a büntetésvégrehajtás szervei, és a központi költségvetési szerv rendelkezése alatt álló - e szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más jogcímen foglalkoztatási jogviszonyban lévő elhelyezéséhez szükséges - lakásokra (ide értve az e szerveket megillető bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog gyakorlását is) a tevékenység szerint illetékes miniszter - a Lakástv. keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit;
- b) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit;
- c) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;
- d) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit;
- e) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit;
- f) a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg az egyetértés feltételeit;
- g) a lakásban visszamaradó személyek elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;
- h) a bérlő halála esetén az önkormányzati lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit, továbbá az állami lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit;
- e) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit;
- j) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;
- k) az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;
- l) a lakás elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

A még fennálló bérlőkiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell

- a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit,
- a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg az egyetértés feltételeit,
- a lakásban visszamaradó személyek elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit, és
- a lakás elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

A belügyminiszter rendelete

A 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik.

A rendelet hatálya kiterjed a Belügyminisztérium, a Belügyminisztérium hivatali tevékenységét segítő szervezetek, a belügyminiszter irányítása alá tartozó önálló szervek rendelkezése alatt álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló, bérbeadás útján hasznosított helyiségekre.

Belügyi rendelkezésű

- a) a Magyar Állam tulajdonában és a Belügyminisztérium kezelésében lévő lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség;
- b) önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló olyan helyiség, amelyre a belügyi szervnek bérlőkiválasztási, vagy bérlőkijelölési joga áll fenn, vagy azt megállapodás útján megszerzi;
- c) más szerv, szervezet vagy személy tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelyre a belügyi szervet megállapodás útján bérlőkiválasztási jog illeti meg;

d) az önkormányzat tulajdonát képező, a rendőrség körzeti megbízottjának elhelyezésére szolgáló lakás.
A rendelet II. fejezete meghatározza, hogy a belügyi rendelkezés alatt álló lakás kiknek és milyen feltételekkel adható bérbe.

A bérleti szerződés - a rendeletben foglaltak kivételével -

a) valamely feltétel bekövetkezéséig (a szolgálati jogviszony, a tisztség, beosztás, megbízás stb. megszűnéséig),

b) átmeneti jelleggel, meghatározott időtartamra, legfeljebb azonban öt évre köthető.

A belügyi rendelkezés alatt álló lakás esetén is lehetőség van arra, hogy a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntessék (24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 8-9. §-a).

A belügyi rendelkezésű lakások bérlői bérleti jogukat - az illetékes helyi lakásügyi szervek előzetes hozzájárulása alapján - egymással elcserélhetik. Ennek feltételeit a 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 10. §-a tartalmazza.

Az elhelyezés vállalásáról a VII. fejezet rendelkezik.

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat ellenértékéért a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak ennek emelésére azonban - a 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 16. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén - lehetőség van.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadó jogait és kötelezettségeit a helyi lakásügyi szerv gyakorolja. Külön szabály vonatkozik a belügyi rendelkezésű személygépkocsi-tároló céljára szolgáló helyiségek bérletére (24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 27. §).

Az állami tulajdonban és a Belügyminisztérium kezelésében lévő, az ingatlan-nyilvántartásban rendezett lakás - a rendeletben foglalt kivételekkel - a következő feltételek együttes fennállása esetén idegeníthető el:

a) a bérlő a lakásra határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel és öt éves belügyi szolgálati jogviszonnyal rendelkezik, vagy a lakásban legalább öt év óta életvitelszerűen lakik;

b) a bérlő nem rendelkezik másik önálló lakással;

c) a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésétől, a vásárlástól vagy a teljes felújítástól számított öt év már eltelt;

d) a lakóépületben lévő lakások és helyiségek több mint 50%-át az arra jogosultak meg kívánják vásárolni.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésekor a rendeletnek a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályait a rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A helyiség akkor idegeníthető el, ha a lakóépületben lévő lakások elidegenítéséhez a belügyminiszter hozzájárul.

A honvédelmi miniszter rendelete

A Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a lakhatás támogatásáról a 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet rendelkezik.

A rendelet alkalmazási köre kiterjed

a) a honvédelmi szervvel hivatásos, továbbszolgáló és szerződéses szolgálati viszonyban álló katonára, valamint a katonai bírákra, továbbá a katonai ügyészségek hivatásos állományú tagjára,

b) a honvédelmi szerv és a katonai ügyészség köztisztviselőjére, továbbá közalkalmazottjára, kivéve, ha e rendelet XIII. fejezetére vonatkozóan a kollektív szerződés másként rendelkezik,

c) a HM rendelkezése alatt álló lakásra és szükségslakásra, a nem lakás céljára szolgáló, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, valamint nőtlen-, nővér- és munkásszállóra, továbbá nyugdíjas- és garzonházra,

d) a honvédelmi szerv lakásbizottságára, lakásgazdálkodási és lakóházkezelő szervére, valamint a személyügyi és pénzügyi szervekre.

A katonai bíróra és a katonai ügyészség hivatásos állományú tagjára a rendeletnek a honvédelmi szerv hivatásos állományú tagjára vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

HM rendelkezésű lakásra a honvédelmi szerv hivatásos állományú tagja vagy özvegye, továbbá a hivatásos állományból szolgálati nyugállományba helyezett személy vagy özvegye jogosul. A rokkantsági nyugállományba helyezettre a szolgálati nyugállományúra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

HM rendelkezésű lakást lehet juttatni a továbbszolgáló és szerződéses katonának, továbbá a köztisztviselői - ide értve az ügykezelő és a fizikai alkalmazottat is -, valamint közalkalmazotti jogviszonyban állónak, ha a beosztása, illetve feladatkörének ellátása azt indokolja, és legalább három év folyamatos szolgálati, köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonya van a honvédelmi szervnél.

A három évre szóló időbeli feltétel alól - méltányosságból - a helyőrségi, illetve az illetékes budapesti keretgazda lakásbizottság felmentést adhat. Nem kell felmentés a munkakörhöz kötött lakás bérbeadásához.

A HM rendelkezésű lakásra a rendelet keretei között kijelölt vagy kiválasztott bérlővel, az arról szóló értesítésben közölt feltételekkel köthető meg a bérleti szerződés.

A HM rendelkezésű lakás feltétel bekövetkezéséig, illetőleg meghatározott időtartamra adható bérbe [24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 28. § (1) és (2) bek.].

Határozatlan időtartamra kell bérbeadni a HM rendelkezésű lakást a 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 29. §-ában meghatározott esetekben.

A felek jogait és kötelezettségeit a rendelet IV. fejezete tartalmazza. E helyett csupán arra utalunk, hogy az állami tulajdonú, HM kezelésű lakások kezelőjét a Lakástv.-ben előírtakon felül további kötelezettségek terhelik (gondoskodás a háztartási szemét elszállításáról, a személyfelvonó folyamatos felügyeletéről stb.).

A bérlő a lakása átalakítását, korszerűsítését a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodása alapján - szükség esetén a szakhatósági engedély birtokában - végezheti el.

Ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakásra megállapítható lakbér 20%-kal növelt összegét köteles lakáshasználati díj címén havonta megfizetni. További hat-hat hónap elteltével az általa fizetendő lakáshasználati díj a lakbér 20%-ával ismételtlen és folyamatosan növelhető, de nem haladhatja meg a lakbér kétszeres összegét.

A bérleti jogviszony tartama alatt a lakás bérlője a kiskorú gyermekén (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermekén), valamint a befogadott gyermekétől, az együttlakás tartama alatt született unokáján kívül más személyt csak a helyi lakásgazdálkodási szerv hozzájárulásával, határozatlan (állandó) vagy határozott (ideiglenes) időtartamra fogadhat be.

A HM rendelkezésű lakás bérletének közös megegyezéssel történő megszüntetését tartalmazó szerződést a bérlővel (bérlőtársakkal) a helyi lakásgazdálkodási szerv, illetve önkormányzati tulajdonú lakás esetében a helyi önkormányzat bérbeadó szerve köti meg.

A HM rendelkezésű lakás jogcím nélküli használója a rendelet szerinti megfelelő elhelyezésre igényét csak akkor érvényesítheti, ha ő maga vagy a vele együttlakó házastársa (élettársa), kiskorú gyermeke, örökbefogadott, mostoha, nevelt gyermeke ugyanazon a településen nem rendelkezik a 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 62. § (1) bekezdésében meghatározott, beköltözhető lakás tulajdonával.

A HM rendelkezésű lakás bérleti joga állami és önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára cserélhető el. A lakáscserére vonatkozó szerződés a helyi lakásgazdálkodási szerv hozzájárulásával érvényes.

A határozatlan időtartamra szóló bérleti jogot a bérlő halála esetén házastársa (özvegye) folytathatja. Az elhunyt bérlő élettársa akkor folytathatja a bérleti jogot, ha részére özvegyi nyugdíjat állapítottak meg.

A lakbér mértékét a lakás alapterülete és komfortfokozata határozza meg. Ennek összegét a 24/1996. (IX. 25.) BM rendelet 69. § (1) bekezdése tartalmazza.

Az állami tulajdonú, HM kezelésű lakóingatlanban lévő helyiség bérbeadói jogait a honvédelmi szerv területileg illetékes lakóházkezelő szerv gyakorolja. A bérbeadói jog nem terjed ki a személygépkocsi-tároló helyiségekre. A személygépkocsi-tároló helyiség elosztásának rendjét a rendelet 84. §-a szabályozza.

Az állami tulajdonban és a HM kezelésében lévő lakóépület, lakás, továbbá a lakóépülethez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegeníthető, ha

- a) az elidegenítés nem ellentétes a szolgálati vagy lakásgazdálkodási érdekekkel,
- b) a lakások és helyiségek tulajdoni hányadának több, mint 50%-át az arra jogosultak kívánják megvásárolni (üres lakást megvásárolhatónak kell tekinteni),
- c) a létesítéstől, kezelésbe kerüléstől vagy az épület egészére kiterjedő felújítástól számított öt év eltelt,
- d) az épület és a hozzá tartozó földterület az ingatlan-nyilvántartásban rendezett,
- e) a honvédség vezérkari főnökének javaslatára a honvédelmi miniszter elidegenítésre kijelölte, és azt a Honvédelmi Közlönyben közzétette.

Lakóépületnek kell tekinteni az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzett olyan építményt, amelyben kizárólag vagy az épület alapterülete 50%-át meghaladó mértékben lakás van.

A lakásbérletre vonatkozó egyéb rendelkezések közül megemlítjük, hogy a HM szolgálati lakásra 1994. január 1. előtt kötött bérleti szerződés nem szűnik meg, ha a lakás bérlőjét nyugállományba helyezik, kivéve, ha arra fegyelmi vagy büntetőeljárással összefüggésben került sor, továbbá ha a lakás munkakörhöz kötött.

A lakásépítés és vásárlás munkáltatói támogatása számláról a következő jogcímenek teljesíthető kifizetés:

- a) egyszeri pénzbeli támogatás,
- b) kamatmentes munkáltatói kölcsön és annak átvállalása más munkáltatótól,
- c) a számla vezetésével kapcsolatos pénzügyi költség és díj,
- d) a pénztartozások behajtásával összefüggő bírósági eljárás költsége.

Az igazságügy-miniszter rendeletei

A 17/1994. (IX. 29.) IM rendelet a büntetés-végrehajtási szervezetek rendelkezése alatt álló lakások bérletéről tartalmaz rendelkezést.

A rendelet hatálya kiterjed a büntetés-végrehajtási feladatokat ellátó, költségvetésből gazdálkodó intézetek, intézmények (a továbbiakban: bv. szervezetek) rendelkezése alatt álló lakásokra.

A bv. szervezetek rendelkezése alatt álló lakásnak tekintendő:

a) a Magyar Állam tulajdonában és a bv. szervezet kezelésében lévő lakás, függetlenül attól, hogy az üzemeltetés, fenntartás feladatával a büntetés-végrehajtás lakásgazdálkodó szerve más szervezetet bízott meg;

b) önkormányzati tulajdonban lévő lakás, amelyre a büntetés-végrehajtásnak bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joga áll fenn;

c) más jogi vagy természetes személy tulajdonát képező lakás, amelyre a bv. szervezet szerződés alapján elhelyezés célú használati, hasznosítási jogot szerzett.

A bv. lakás bérlője az lehet, aki a bv. szervezetnél

a) a véglegesítést követően szolgálati jogviszonyban áll,

b) határozatlan vagy határozott időre kinevezett közalkalmazott.

Önkormányzati tulajdonú bv. lakás bérlőjéül olyan személy is kijelölhető, vagy kiválasztható, aki a büntetés-végrehajtással nem áll szolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, ha a kijelölését (kiválasztását) a bv. lakásból való kihelyezése indokolja.

A bv. lakás bérbe adható a bv. szervezet nyugállományba helyezett tagja, valamint özvegye részére, ha a meglévő lakásánál - szervezett lakáscsere keretében - kisebbit kért. Határozatlan időre adható bérbe a bv. lakás annak, aki előző, határozatlan időre bérelt lakását az új lakást biztosító bv. szervezet rendelkezésére bocsátja.

Határozott időre, illetve feltételhez kötötten - a szolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony időtartamára - adható bérbe a bv. lakás annak, aki ezzel az első önálló lakáshoz jut, valamint, aki az előző bekezdés szerinti feltételt nem teljesíti.

A bv. lakásra bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha mindkét házastárs valamely bv. szervezettel szolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban áll.

A bv. lakást jogcím nélkül használó, hat hónapot meghaladó időre jogcím nélküli használat esetén, a lakásra megállapítható lakbér összegének a kétszeresét fizeti meg. Egy éven túl jogcím nélküli használatot követően a lakáshasználati díj évente 100%-kal emelni kell, de az nem haladhatja meg a lakbér tízszeresét.

A bv. szervezet vezetője a lakáshasználati díj összegét legfeljebb a lakásra megállapítható lakbér összegéig mérsékelheti, amennyiben a lakáshasználati díj a jogcím nélküli használó és együttélő családtagjai együttes jövedelmének 30%-át meghaladná.

A bv. lakásba a bérlő a lakással rendelkező bv. szerv hozzájárulása nélkül befogadhatja a házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét), a befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülőjét).

A lakásbérleti szerződés megállapodással történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre tarthat igényt. Ennek mértékét a rendelet határozza meg.

A bv. kezelésű állami lakás bérleti joga másik bv. kezelésű lakásra a bérbeadó bv. szervezet vezetőjének hozzájárulásával cserélhető el.

A bv. lakásra határozatlan időre létesített lakásbérleti jogviszonyt

a) a bv. szervezettől szolgálati vagy rokkantsági nyugállományba helyezett bérlő özvegye,

b) hősi vagy szolgálati halottá nyilvánított bérlő özvegye és gyermeke,

c) a büntetés-végrehajtási szolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony fennállása alatt elhunyt bérlő özvegye folytathatja, ha a bérlő halálakor állandó jelleggel a lakásban lakott.

A bv. kezelésű állami lakások lakbérének mértékére és megállapításainak feltételeire a rendelet 2. számú mellékletében foglaltakat kell alkalmazni.

Az állam tulajdonában és a büntetés-végrehajtási szervek kezelésében lévő lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a 22/1995. (XII. 29.) IM rendelet rendelkezik.

Az állam tulajdonában és a büntetés-végrehajtási feladatokat ellátó, költségvetésből gazdálkodó intézetek, intézmények kezelésében lévő, lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség - az alábbiakban megjelölt kivételekkel - a következő feltételek együttes fennállása esetén idegeníthető el:

a) az elidegenítés nem ellentétes a szolgálati vagy lakásgazdálkodási érdekekkel;

b) a bérlő a lakásra, helyiségre határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel rendelkezik;

c) a bérlő legalább tíz év, büntetés-végrehajtási szerveknél eltöltött szolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik;

d) a lakás (lakóépület) használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedésétől, illetőleg vásárlásától vagy a teljes felújításától számított tíz év már eltelt;

e) ha a lakás, helyiség és a hozzá tartozó földterület az ingatlan-nyilvántartásban rendezett.

A büntetés-végrehajtás országos parancsnoka a c)-d) pontjaiban meghatározott feltételek alól mentesítést adhat, ha a bencs lakó bérlő olyan lakást bocsátott a bv. szerv rendelkezésére, amellyel a bv. szerv korábban nem rendelkezett.

Nem idegeníthető el a lakóépület (lakás), ha az

a) jóváhagyott rendezési terv vagy érvényes döntés alapján bontásra van kijelölve, vagy felújításáról, átalakításáról, tetőtér-beépítéséről, illetve emeletráépítéséről az illetékes lakásgazdálkodási szerv már döntött,

b) a bv. szerv területén van,

c) műemléknek nyilvánított épületben van és az elidegenítéshez a műemléki hatóság nem járult hozzá.

Ha lakást a Lakástv. 49. §-ának (1) bekezdése szerinti jogosult vásárolja meg, a vételár a Lakástv. 52. §-ának (1)-(2) bekezdése figyelembevételével megállapított üres és beköltözhető forgalmi értékének 40%-a.

A vételár megállapításkor az üres lakás forgalmi értékéből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

Az elidegeníthető üres lakást árverésen kell értékesíteni.

A helyiségek elidegenítései a rendelkezések a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályait az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni. Ha a helyiséget annak bérlője vásárolja meg, a vételár az üres forgalmi értéket; részletfizetési kedvezmény nem adható. Árverés esetén a kikiáltási ár a becsértéknek megfelelő összeg.

Ha a gépkocsi-tároló céljára szolgáló helyiséget annak bérlője vásárolja meg, a vételár 30%-át köteles egyösszegben megfizetni. A fennmaradó részt legfeljebb öt éven át, havi egyenlő részletekben fizeti meg.

Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egyösszegben megfizeti, vagy 30%-ot meghaladó fizetést teljesít, a vételár, illetve a többletfizetés összege után 20% árengedmény illeti meg.

Részletfizetés esetén a vételárhátralékot a részletfizetés napjától számított évi 10%-os kamattal terhelten kell megfizetni.

Ha nem a bérlő a vevő őt az előbbieken említett kedvezmények nem illetik meg.

Az ipari és kereskedelmi miniszter rendelete

A 14/1996. (III. 5.) IKM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik.

A rendelet rendelkezéseit

a) az állam tulajdonában álló és az 1. számú mellékletben felsorolt költségvetési szervek kezelésében lévő, és

b) a költségvetési szerveket megillető bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog körébe tartozó (önkormányzati tulajdonú) lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára, hasznosítására és elidegenítésére kell alkalmazni.

A rendelet az a) és b) pontban megjelölt lakásokat szolgálati lakásnak tekinti.

Szolgálati lakás a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló személynek adható bérbe (ide értve a más jogcímen történő lakáshasználatot is). Ha az ilyen személynek a munkahelyével azonos településen (városban) más lakása van, részére szolgálati lakás csak akkor adható bérbe, ha a szolgálati kötelezettségeit nem láthatja el szolgálati lakás nélkül.

A költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló házastársak részére csak egy szolgálati lakás adható bérbe.

A költségvetési szerv az átmenetileg üres álló szolgálati lakást határozott időre - legfeljebb öt évre - más személy részére is bérbeadhatja.

A bérleti szerződés határozott időtartamra, illetőleg a szolgálati jogviszony fennállásáig vagy más feltétel bekövetkezéséig köthető.

A bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a szolgálati lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbeadott lakást bocsátott a költségvetési szerv rendelkezésére. A szolgálati lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után a költségvetési szervvel szemben elhelyezésre, térítésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről saját maga vagy a bérlő köteles gondoskodni.

Ha a bérlő a szolgálati lakásba költözésekor lakást bocsátott a költségvetési szerv rendelkezésére, a bérleti jogviszonya megszűnésekor a korábbi lakásnak megfelelő komfortfokozatú és szobaszámú lakás ugyanolyan jogcímen történő használatára tarthat igényt, mint amilyen jogcímen a költségvetési szerv rendelkezésére bocsátott lakást használta.

A bérlő halála esetén a bérlővel házastársi életközösségben együtt lakó házastárs és gyermek jogosult a cserelakásra.

A szolgálati lakást jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, mely azonos a lakásra megállapított lakbér összegével. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakáshasználati díj a lakbér összegének kétszerese, újabb három hónap elteltével háromszorosára növekszik.

A szolgálati jogviszonyban állók a szolgálati lakást a szerv vezetőjének hozzájárulásával elcserélhetik.

A költségvetési szerv kezelésében lévő szolgálati lakás szolgálati jellege - az elidegenítés kivételével - nem szüntethető meg.

A helyiség bérbeadása esetén a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, rendszeres karbantartásával, felújításával, valamint a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek írásbeli megállapodása az irányadó; e feltételekről a szerződésben rendelkezni kell.

A szerződő felek a helyiségbér összegében szabadon állapodhatnak meg.

A szolgálati lakás a következő feltételek együttes fennállása esetén idegeníthető el:

a) a lakás a költségvetési szervnél elhelyezés céljára feleslegessé vált, és

b) a költségvetési szerv vezetője a lakás szolgálati jellegét megszüntette.

Nem idegeníthető el a szolgálati lakás, ha

a) a költségvetési szerv vagy területi szervének székhelyeül (irodájául) szolgáló épületben van,

b) műemléképületben van és a műemléki hatóság az elidegenítéshez nem járult hozzá,

c) a költségvetési szerv vezetője azt el nem idegeníthetővé nyilvánította,

d) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelést.

Az elidegenítésre kijelölt szolgálati lakásra a bent lakó bérlőt, a bérlő hozzájárulásával vele együtt élő házastársát és gyermekét, egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott és nevelt gyermekét elővásárlási jog illeti meg.

A helyiség elidegenítése esetén

a) a helyiség vételára - a bérlő által történő megvásárlása esetén - az üres helyiség forgalmi értékénél nem lehet magasabb;

b) az üres állapotban, pályázat útján értékesített helyiség vételára - a benyújtott legkedvezőbb ajánlat esetén - a forgalmi értéket meghaladó mértékű is lehet;

c) a gépkocsi-tárolás céljára szolgáló helyiséget a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló személy vásárolja meg, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át köteles egyösszegben megfizetni; a fennmaradó vételárhátralék megfizetésére legfeljebb öt évi részletfizetési kedvezmény adható 10%-os kamat mellett.

A rendelet 2. számú melléklete a havi lakbér mértékét és megállapításának feltételeit tartalmazza.

A művelődési és közoktatásügyi miniszter rendelete

A 7/1996. (VII. 9.) MKM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik.

A rendelet rendelkezéseit

a) az állam tulajdonában álló és az 1. számú mellékletben felsorolt költségvetési szervek kezelésében lévő lakás bérletére és elidegenítésére, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére kell alkalmazni;

b) az önkormányzatokra fennálló bérlőkiválasztási jog gyakorlása során úgy kell alkalmazni, hogy a költségvetési szerv a bérlő személyére és a szerződés időtartamára javaslatot tesz a bérbeadónak. A bérlőkijelölési jog gyakorlására - a lakbér mértékére a Lakástv. 6-18. §-aiban meghatározott jogok, kötelezettségek kivételével - a rendelet előírásait kell alkalmazni.

A lakás a költségvetési szervvel szolgálati (közszolgálati és közalkalmazotti) jogviszonyban álló személyeknek adható bérbe.

Ha az ilyen személynek vagy vele közös háztartásban élő házastársának, kiskorú gyermekének a munkahellyel azonos településen önálló lakása van, részére lakás csak akkor adható bérbe, ha a lakása a szolgálati jogviszonyával összefüggő feladatára tekintettel nem minősül megfelelőnek.

A lakásra a bérleti szerződést a költségvetési szerv köti meg, illetve gyakorolja a lakásra fennálló bérlőkiválasztási vagy a bérlőkijelölési jogot.

A költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló házastársak részére csak egy lakás adható bérbe.

A bérlő a lakásba más személyt - a házastársa és kiskorú (örökbefogadott, mostoha- és nevelt) gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől az együtt lakás ideje alatt született unokája kivételével - csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás csak határozott időre, legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamáig adható. Ezek lejártakor a bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a lakásból kijelentkezzen és azt a megadott határidőre elhagyja.

A költségvetési szerv nem adhat hozzájárulást a lakás (a lakás egy része) albérletbe adásához, vagy másnak a használatba adásához, a lakásbérleti jog folytatására irányuló tartási szerződéshez, illetőleg a lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, annak bérleti joga nem folytatható.

A volt bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbeadott lakást bocsátott a költségvetési szerv rendelkezésére. A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után a költségvetési szervvel szemben elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

A költségvetési szerv a nyugdíjba vonulásakor a legalább tíz évvel szolgálati jogviszonyban álló bérlővel másfél szobás lakásnál nem nagyobb lakásra a jogosult haláláig tartó bérleti szerződést köthet.

A lakások lakbérének mértékét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

A lakást jogcím nélküli használó a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével - ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt - a lakáshasználati díj a lakbér összegének kétszerese, újabb három hónap elteltével a háromszorosára növekszik.

A lakások bérlői bérleti jogukat - a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján - egymással elcserélhetik. Az állami tulajdonú, a költségvetési szerv kezelésében lévő lakás cseréjéhez a költségvetési szerv nem adhatja meg a hozzájárulást, ha a leendő új bérlő a költségvetési szervvel nem áll szolgálati jogviszonyban.

A lakás a következő feltételek együttes fennállása esetén idegeníthető el a költségvetési szerv vezetője előzetes hozzájárulásával:

- a) a lakás a költségvetési szerv lakásgazdálkodási feladatainak ellátására feleslegessé vált, és*
- b) az épület és a hozzá tartozó földterület tulajdonjogi helyzete az ingatlan-nyilvántartásban rendezett.*

Nem idegeníthető el a lakás, ha

- a) a költségvetési szerv alapfeladatai ellátására szolgáló ingatlanon álló épületben van;*
- b) műemléképületben van, és a műemléki hatóság az elidegenítéshez nem járult hozzá; és*
- c) az ingatlant (vagy a benne lévő lakást és helyiséget) elidegenítési és terhelési tilalom terheli.*

Az elidegeníthető lakásra a bérlőt vagy hozzájárulásával egyenesági rokonát és örökbefogadott gyermekét elővásárlási jog illeti meg.

A lakást ezek a személyek vásárolják meg, a vételár a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének 50%-a. A szerződés megkötésekor a vételár 10%-át egyösszegben kell megfizetni.

A helyiség elidegenítése esetén

- a) a helyiség vételára - a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló bérlő által történő megvásárlása esetén - a helyiség üres, beköltözhető forgalmi értékénél nem lehet magasabb;*
- b) az üres állapotban, pályázat útján - a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban nem álló személy részére - értékesített helyiség vételára a benyújtott kedvezőbb ajánlat esetén az üres, beköltözhető forgalmi értéket meghaladhatja;*
- c) ha a gépkocsi-tárolás céljára szolgáló helyiséget a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló bérlő vásárolja meg, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át köteles egyösszegben megfizetni; a fennmaradó összeg megfizetésére legfeljebb öt évi részletfizetési kedvezmény adható 10%-os kamat mellett;*
- d) ha a c) pont szerinti vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egyösszegben megfizeti, vagy a vételár 50%-át meghaladó fizetést teljesít, a vételár, illetőleg a többletfizetés összege után a vevőt 20% vételárengedmény, illetőleg engedmény illeti meg.*

A népjóléti miniszter rendelete

A 42/1996. (XI. 29.) NM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról rendelkezik.

A rendelet rendelkezéseit

- a) az állam tulajdonában álló és az 1. számú mellékletben felsorolt költségvetési szervek kezelésében lévő lakások bérletére és elidegenítésére, illetve*
- b) az állam tulajdonában álló és a költségvetési szerv kezelésében lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, valamint*
- c) az önkormányzati lakásra fennálló, a költségvetési szervet megillető bérlőkiválasztási jog gyakorlására kell alkalmazni.*

A bérlőkiválasztási jog alapján a költségvetési szerv meghatározza a bérlő személyét és a szerződés időtartamát.

A lakás a költségvetési szervvel köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban álló személyeknek adható bérbe.

Ha a szolgálati jogviszonyban álló személyének vagy a vele közös háztartásban élő házastársának, élettársának vér szerinti, örökbefogadott, mostoha- és nevelt kiskorú gyermekének a munkahellyel azonos

településen önálló lakása van, részére lakás csak akkor adható bérbe, ha a lakását a szolgálati jogviszonyával összefüggő feladat ellátásához költségvetési szerv vezetője nem megfelelőnek minősíti.

Ha a lakásra a bérleti szerződést a költségvetési szerv munkáltatói jogkör gyakorló vezetője köti meg, illetve gyakorolja a lakásra fennálló bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jogot.

A költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló házastársak részére csak egy lakás adható bérbe.

A bérleti szerződés csak a szolgálati viszony fennállásáig, illetve ennél rövidebb határozott időtartamra köthető meg.

A bérlő a lakásba házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás csak határozott időre, legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára adható. A bérleti jogviszony lejártakor a bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a lakásból kijelentkezzen, és azt a megadott határidőre elhagyja.

A bérbeadó nem adhat hozzájárulást a lakás - vagy a lakás egy meghatározott részére - albérletbe vagy más használatba adásához, bérleti jog folytatására irányuló tartási szerződés megkötéséhez, továbbá a lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, annak bérleti joga nem folytatható.

A volt bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbeadott lakást bocsátott a költségvetési szerv rendelkezésére. A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után a költségvetési szervvel szemben elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

A költségvetési szerv a vele legalább tíz éve szolgálati jogviszonyban álló bérlővel annak nyugdíjba vonulásakor - másfél szobásnál nem nagyobb - lakásra a jogosult haláláig tartó bérleti szerződést köthet. A lakások bérének mértékét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

A lakást jogcím nélküli használó, a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével - ha elhelyezésre a jogcím nélküli lakáshasználó nem tarthat igényt - a lakáshasználati díj a lakbér összegének kétszerese, újabb három hónap elteltével háromszorosa.

A lakások bérlői bérleti jogukat - a bérbeadó előzetes hozzájárulásával - egymással elcserélhetik.

A költségvetési szerv kezelésében lévő lakás cseréjéhez a bérbeadó nem adhat hozzájárulást akkor, ha a leendő új bérlő nem áll a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban.

A lakás a népjóléti miniszter előzetes hozzájárulásával akkor idegeníthető el, ha

a) a lakás a költségvetési szerv lakásgazdálkodási feladatainak ellátására feleslegessé vált, és

b) az épület és a hozzá tartozó földterület tulajdonjogi helyzete az ingatlan-nyilvántartásban rendezett.

Nem idegeníthető el a lakás, ha

a) a költségvetési szerv alapfeladatai ellátására szolgáló ingatlanon álló épületben van;

b) műemléképületben van, és a műemléki hatóság az elidegenítéshez nem járult hozzá;

c) az ingatlan vagy az ingatlanban lévő lakást elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Az elidegeníthető lakásra a bérlőt vagy hozzájárulásával egyenesági rokonát, illetve örökbefogadott gyermekét elővásárlási jog illeti meg.

Ha a lakást a jogosult vásárolja meg a vételár a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének az 50%-a.

Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár egyösszegben történő megfizetése esetén a jogosultat a vételár teljes összege után 40% árengedmény illeti meg.

A helyiség elidegenítése esetén a helyiség vételára - a költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló bérlő által történő megvétele esetén - a helyiség üres, beköltözhető forgalmi értékénél nem lehet magasabb.

Az üres állapotban pályázat útján - a költségvetési szervvel szolgálati viszonyban nem álló személy részére - értékesített helyiség vételára a benyújtott legkedvezőbb ajánlat esetén az üres, beköltözhető forgalmi értéket meghaladhatja.

A költségvetési szervvel szolgálati jogviszonyban álló bérlőt a helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

A pénzügyminiszter rendelete

A 15/1995. (VII. 14.) PM rendelet a vám- és pénzügyőrség rendelkezése alatt álló lakásokkal, helyiségekkel való gazdálkodásról rendelkezik.

A rendelet hatálya kiterjed:

a) az állami tulajdonú, a vám- és pénzügyőrség kezelésében lévő lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre,

b) az olyan önkormányzati tulajdonú lakásra, amelyre a vám- és pénzügyőrséget ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási, illetőleg bérlőkijelölési jog illeti meg (a vám- és pénzügyőrségi rendelkezésű lakás, a továbbiakban: VP. rendelkezésű lakás).

VP. rendelkezésű lakásellátásában részesíthető a vám- és pénzügyőrség (a továbbiakban: testület) hivatásos állományú tagja és közalkalmazottja (a továbbiakban együtt: a testület tagja), ha legalább három éves szolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonnal rendelkezik a testületnél. Lakásellátásban részesíthető a testület nyugállományba helyezett tagja is, ha a lakáscsere keretében a meglévő határozatlan időre kiutalt VP. rendelkezésű lakásánál kisebbet kér.

A testület tagja VP. rendelkezésű lakást kaphat, ha szolgálati vagy munkahelyén nem rendelkezik önálló lakással.

A VP. rendelkezésű lakásellátásra vonatkozó jogosultságot kizárja, ha a testület tagja

a) szolgálati vagy munkahelyén a tulajdonában lévő, beköltözhető öröklakással vagy családi házzal rendelkezik;

b) kérelmére a lakása szolgálati jellegét a testület megszüntette, vagy a lakás feletti rendelkezési jogáról a testület javára lemondott;

c) lakásigényének kielégítéséért munkáltatói támogatást kapott;

d) önkormányzati vagy állami tulajdonú lakását megvásárolta;

e) lakásbérleti jogviszonyáról a testület javára pénzbeli térítés ellenében lemondott, vagy a lakásbérleti szerződését közös megegyezéssel, térítés mellett szüntette meg.

Az a) és d) pontban meghatározott személlyel egy tekintet alá esik az is, ha a lakás a bérlő házastársa vagy vele közös háztartásban élő gyermeke tulajdonában áll.

A testület állományában lévő lakásigénylő házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

Az állami tulajdonú, vám- és pénzügyőrség kezelésében lévő lakás bérlője más személyt - a bérlő házastársa, a kiskorú gyermeke, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermeke kivételével - csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével fogadhat be.

A hozzájárulás meghatározott időhöz és/vagy feltételhez kötve adható meg.

A VP. rendelkezésű lakásra albérlet, ágybérlet, a házastárs kivételével bérlőtársi jogviszony, életjáradéki szerződés, valamint tartási szerződés nem létesíthető.

A VP. rendelkezésű lakás önkormányzati lakásra történő cseréjét - kérelemre - a lakásügyi szerv vezetője engedélyezheti, ha az önkormányzat a cserelakásra a testület rendelkezési jogát elismeri és a cserelakások értéke egymással arányban áll.

A lakásban visszamaradó személy elhelyezésére a lakásügyi szerv akkor vállalhat kötelezettséget, ha

a) a bérlő VP. rendelkezésű lakás fejében másik lakást bocsátott a testület rendelkezésére,

b) a lakásügyi szerv engedélyével a lakásba beköltöző életvitelszerűen legalább tíz éve a lakásban lakik,

c) a lakásban visszamaradó személynek másik lakásingatlanon nincs bérleti, haszonbérleti vagy beköltözhető lakáson tulajdonjoga.

Az állami tulajdonú, a vám- és pénzügyőrség kezelésében lévő lakásra - a bérlő halála esetén - az elhalt bérlő özvegyével kérésére bérleti szerződést kell kötni, feltéve, ha a bérlő halálakor állandó jelleggel, életvitelszerűen a lakásban lakott. Ez a jogosultsága nem testületi taggal vagy VP. rendelkezésű lakásra nem jogosult testületi taggal való újabb házasságkötés esetén megszűnik.

A VP. kezelésű állami lakás bérének mértékét a rendelet 1. számú melléklete határozza meg.

Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a lakbér mértékének megfelelő összegű lakáshasználati díjat fizet a lakáshasználatért.

A jogcím nélküli használó által fizetendő lakáshasználati díjat a lakáshasználat kezdetétől számított hat hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér összegének kétszeresére kell emelni, amennyiben másik lakásra, elhelyezésre nem tarthat igényt. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a lakást újabb hat hónap elteltével sem adja le a bérbeadónak, a használati díjat a lakbér háromszorosára kell emelni.

A határozatlan időre szóló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő pénzbeli térítésre jogosult Lakásv. A térítés mértékét a rendelet meghatározza [15/1995. (VII. 14.) PM rendelet 15. § (2) bek.].

Az állami tulajdonban és a testület kezelésében lévő, lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség az alábbi feltételek együttes fennállása esetén idegeníthető el:

a) ha az elidegenítés nem ellentétes a testület szolgálati vagy lakásgazdálkodási érdekeivel;

b) ha a lakás elidegenítését az országos parancsnokság javaslatára a Pénzügyminisztérium engedélyezte;

c) ha az elidegenítésre kijelölt épület tulajdoni hányadának több mint 50%-át az arra jogosult bérlők megvásárolják;

d) az épület létesítésétől, vásárlásától vagy a teljes felújításától számított tíz év eltelt;

e) ha a lakás, helyiség és a hozzátartozó földterület az ingatlan-nyilvántartásban rendezett.

Nem idegeníthető el a lakás, helyiség:

a) ha a bérlő azt határozott időtartamra vagy valamilyen feltétel bekövetkezéséig bérlő,
b) ha az épület legfeljebb hat lakást foglal magában,
c) ha az épület teljes felújításáról, átalakításáról, korszerűsítéséről, bontásáról az országos parancsnokság, illetőleg az önkormányzat már döntött,
d) ha a műemléki hatóság a lakást, helyiséget műemlékké nyilvánította és az elidegenítéshez nem járult hozzá.
Az elidegenítésre kijelölt lakást, helyiséget megvásárolhatják

a) a bérlő,

b) a bérlőtársak,

c) az a) és b) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokona, valamint örökbefogadott gyermeke.

Az említett személyek által megvásárolt lakás vételára a forgalmi érték 60%-a, ha a lakás létesítéséről, teljes felújításától számított tizenöt év még nem telt el, tizenöt év eltelte után pedig 50%-a.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség vételára a forgalmi érték.

Felmentés a Lakásv. 87. § (1) bekezdésében meghatározott rendeletalkotási kötelezettség alól

A Kormány a Lakásv. 87. § (1) bekezdésében említett rendelet megalkotása alól felmentést adhat. Ebben az esetben 1994. január 1-jétől a Lakásv. 87. § (1) bekezdésében megjelölt lakások bérletére, a bérbeadó jogaira és kötelezettségeire, valamint e lakások elidegenítésére a Lakásv. szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A műteremlakásra gyakorolható bérlőkijelölési jog

A művelődési és közoktatásügyi miniszter a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - a Lakásv. keretei között - rendeletben határozza meg. A miniszter a bérlőkijelölési jog gyakorlását a Magyar Alkotóművészeti Közalapítványra átruházhatja [Lakásv. 3. § (6) bek.].

87/A. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot vagy hatóságokat rendeletben jelölje ki.

87/B. § Felhatalmazást kap a miniszter, hogy

a) az e törvény szerinti üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, az e tevékenységre jogosító engedély kiadásának rendjét, az engedéllyel rendelkezőkről vezetett nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, továbbá a tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket, valamint

b) a 64/C. § (5) bekezdése szerinti bejelentést tevő gazdálkodó szervezetek tevékenysége folytatásának részletes feltételeit, a tevékenység bejelentésének és e gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a bejelentésre és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, továbbá a tevékenységre jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket rendeletben szabályozza.

A közös tulajdonra vonatkozó szabályok

88. § Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérbeadására, illetőleg elidegenítésére az állami lakásra és helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

BH2005. 434. A lakásbérleti jogok cseréjére és a lakásbérleti szerződésekre az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a lakás önkormányzat és más személy közös tulajdonában van (1993. évi LXXVIII. tv. 29. § és 88. §; 1959. évi IV. törvény 140. § és 145. §).

BH2000. 351. Önkormányzat és más személy közös tulajdonában levő lakás elidegenítésére a lakástörvény harmadik részének a szabályai nem alkalmazhatóak [1993. évi LXXVIII. törvény 51. §, 54. § (2) bekezdés a)-e) pont, 88. §, 1959. évi IV. törvény 145. § (3) bekezdés].

A lakásnak (helyiségnek) az önkormányzat vagy az állam résztulajdonosa

Adott esetben a lakásnak, helyiségnek az önkormányzat vagy az állam résztulajdonosa, míg a tulajdonostárs lehet természetes vagy jogi személy. A közös tulajdonnak ilyen formája esetén nem lehet pl. az önkormányzat rendeletét alkalmazni, mert ez sértené a tulajdonostársnak a Polgári Törvénykönyvben biztosított jogait.

Ha azonban a tulajdonostársak a bérbeadói jogokat gyakorolják, pl. felmondják a lakásbérleti szerződést, a Lakásv. rendelkezéseinek alkalmazása nem mellőzhető.

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a lakás (helyiség) birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és az ingatlanhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

Az ingatlan hasznosításából eredő bevételek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg; ilyen arányban terheli őket az ingatlan fenntartásával járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és ugyan ilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is.

A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog illeti meg. A külön jogszabályban más személy részére biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

Nincs akadálya a közös tulajdon megszüntetésének sem. Ennek során a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az otthonházakra vonatkozó rendelkezések

88/A. § (1) A bérlő a nyugdíjasok házában lévő lakásba - a házastársa kivételével - más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Ha a nyugdíjasok házában lévő lakásra fennálló szerződést a bérlő felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, pénzbeli térítésre tarthat igényt, vagy részére legalább olyan lakást kell bérbe adni, amelyet a nyugdíjasok házába költözésekor a bérbeadónak átadott.

(3) A bérlő a garzonházban lévő önkormányzati lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő önkormányzati tulajdonú lakrészbe a házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat el.

A törvény jelenleg az átmeneti rendelkezések között tartalmazza az otthonházakra, ezen belül a nyugdíjasok házára, a fiatalok elhelyezését szolgáló garzonházakra, és a szobabérlők házára vonatkozó alapvető szabályokat. A gyakorlati élet bizonyította, hogy ezekre a speciális elhelyezési formákra a jövőben is, hosszú távon szükség van, ezért a törvény önálló alcímen, főszabályként emeli át a vonatkozó rendelkezéseket. A módosítás a törvény hatályának meghatározásánál egyértelművé teszi, hogy a felsorolt lakásellátási formák az otthonházak körébe tartoznak (1. §).

Vegyes rendelkezések

89. § (1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó harminc - vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc - napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

(3) Az e törvényben említett vételi vagy elővásárlási jog alapján lakás és helyiségtulajdon érvényesen - ha a törvény másként nem rendelkezik - akkor szerezhető, ha a jogszabályokban előírt engedélyt (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta.

(4) Nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(5) Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult.

BH2001. 224. *A lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, ugyanis e jogosultság a bérlő halála folytán, a jogszabály erejénél fogva keletkezik [1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 32. § (3) bekezdés, 76. § (4) bekezdés, 89. § (2) bekezdés].*

BH1999. 163. *A bérleti jog folytatásának feltételei tartási szerződés esetén [1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (1) bek. a) pont, 22. § (1) bek., 23. § (1) bek. d) pont, 31. § (1)-(2) bek., 32. § (1) bek., 38. § (1) bek., 89. § (1)-(2) bek.].*

A bérbeadói hozzájárulások határideje

A bérlő - a Lakástv.-ben meghatározott esetekben - jogait csak a bérbeadó hozzájárulásával gyakorolhatja. Ilyen pl. a lakáscsere, a helyiségbérleti jog átruházása stb. Ha a Lakástv. a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított harminc napon belül

köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

Ha a bérbeadó harminc napon, illetőleg a meghosszabbított határidőn belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

A hozzájárulás - megtagadás esetén - bírói ítélettel pótolható. Erre akkor kerülhet sor, ha ennek a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak. E szerint, ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomos közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A vételi jog és az elővásárlási jog gyakorlásának egyéb feltételei

A Lakástv.-ben meghatározott vételi vagy elővásárlási jog alapján a lakás- és helyiségtulajdon érvényesen - ha a Lakástv. másként nem rendelkezik - akkor szerezhető, ha jogszabályban előírt engedélyt (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta. Ilyenkor tekinthető az a szabály, hogy a bérlőkijelölési vagy ismételt gyakorlati bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ide értve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni [Lakástv. 55. § (1) bek.].

Nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

Tartási szerződés esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárul. Ezt a rendelkezést akkor is alkalmazni kell, ha a tartási szerződést a Lakástv. hatálybalépése előtt kötötték.

90. § (1) Az önkormányzatot a 85. § (1)-(3) vagy a (6) bekezdésében meghatározott feladatának ellátásához - a feladat teljesítése után, egyszeri - költségvetési támogatás illeti meg.

(2) A támogatás összege:

Támogatás a kényszerbérletek megszüntetéséhez

A kényszerbérletek megszüntetéséről az önkormányzatok gondoskodnak. A feladat ellátásához költségvetési támogatást igényelhetnek.

A támogatás mértéke:

a) ha az önkormányzat a bérlőnek a tulajdonában lévő lakást ad bérbe, az e lakásra 1992-ben megállapítható lakás-használatbavételi díjnak legfeljebb a tízszerese,

b) ha az önkormányzat más módon gondoskodik az elhelyezésről, az önkormányzati ráfordítás összegének a fele, de ez nem haladhatja meg a bérlő által lakott lakásra 1992-ben megállapítható lakás-használatbavételi díj tízszeresét.

A támogatás az önkormányzatot akkor is megilleti, ha a bérbeadó és a bérlő a kényszerbérletet közös megegyezéssel szünteti meg, és az önkormányzat a bérlőnek lakás biztosítása helyett pénzbeli térítést fizet.

a) ha az önkormányzat a tulajdonában lévő lakást ad bérbe, a bérbe adott lakás után a fővárosi kerületekben 2,5 millió forint, más városokban 2 millió forint, egyéb településeken pedig 1,5 millió forint,

b) ha az önkormányzat pénzbeli térítés fizetésével vagy a lakás megvásárlásával gondoskodik a kényszerbérlet megszüntetéséről, az önkormányzati ráfordítás összegének a fele, de legfeljebb 2,5 millió forint a fővárosi kerületekben, 2 millió forint más városokban, egyéb településeken pedig 1,5 millió forint.

(3) A teljesített feladatok után járó támogatásra az önkormányzat jogosult benyújtani az igényét a lakásügyért felelős miniszterhez, aki a benyújtást követő 30 napon belül rendelkezésre bocsátja az igényelt támogatást.

A törvény fenntartja a kényszerbérletek megszüntetése tekintetében a közös - önkormányzati és állami - szerepvállalást, mert a kényszerbérletek keletkezésére az akkori állami akarat miatt került sor, s az elhelyezéshez szükséges lakásállománnyal az önkormányzatok rendelkeznek.

Az ehhez szükséges forrást a központi költségvetés - az 1993. december 31-én hatályon kívül helyezett lakás-használatbavételi díjak rendszerének alkalmazása helyett lakásonként egységes (települések, komfortfokozat és lakásnagyság szerinti különbségtétel nélküli) - fix összegű, kétmillió forint támogatással egészíti ki. Ha a kényszerbérlet megszüntetésére pénzbeli térítés fizetésével vagy a lakás önkormányzat által a bérlővel lakottan történő megvásárlásával kerül sor, a támogatás összege az önkormányzati ráfordítás fele, legfeljebb azonban ugyancsak kétmillió forint.

Tekintve, hogy a törvény a teljesítésre naptári nap szerinti határidőt nem tartalmaz, ezért a törvény nem írja elő a költségvetési támogatás meghatározott időn belüli (korábban az 1997. év végéig történt teljesítéshez kapcsolt) megemelését. Az önkormányzat a támogatást utólag, 30 napon belül kapja meg az illetékes minisztériumtól.

BH2006. 85. *A kényszerbérlet megszüntetése és az önkormányzat cserelakás bérbeadására vonatkozó kötelezettsége teljesítése kérdésében a tulajdonos jogosult a perindításra. Az önkormányzat a csere-bérlakás felajánlási kötelezettségét a lakbérkülönbözlet bérbeadó részére való megtérítésével nem válthatja meg (1993. évi LXXVIII. tv. 62. §, 85. §, 90. §).*

BH2004. 324. *Ha az önkormányzati lakás bérlője a bérbeadó hozzájárulása nélkül, érvénytelen megállapodással átruházza a bérleti jogot és annak alapján a vele szerződő fél a lakásba beköltözik, a beköltöző nem minősül olyan önkényes lakásfoglalónak, akivel szemben a lakás kiürítésére közigazgatási úton kerülhetne sor (1993. évi LXXVIII. törvény 90. §).*

EBH2003. 946. *Ha az önkormányzati lakás bérlője a bérbeadó hozzájárulása nélkül, érvénytelen megállapodással átruházza a bérleti jogot és annak alapján a vele szerződő fél a lakásba beköltözik, a beköltöző nem minősül olyan önkényes lakásfoglalónak, akivel szemben a lakás kiürítése közigazgatási úton, a jegyzőnél indított eljárásban elérhető lenne (1993. évi LXXVIII. tv. 90. §).*

Önkényesen elfoglalt lakás kiürítése közigazgatási eljárásban

90/A. § (1) A tulajdonos az üres lakás önkényes elfoglalásától számított 60 napon belül a jegyzőtől is kérheti a lakás kiürítésének elrendelését, ha a lakás kiürítése iránti bírósági vagy végrehajtási eljárás még nincs folyamatban.

(2) Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének elrendelésével kapcsolatos kérelem ügyében a jegyző a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló külön törvény alapján jár el. A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. Az a fél, aki a jegyző határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül az ellenérdekű fél ellen keresetet indíthat a határozat megváltoztatása iránt.

(3) A keresetlevelet akár a jegyzőnél, akár a jegyző székhelye szerint illetékes helyi bíróságnál be lehet nyújtani. A jegyző a keresetlevelet az ügyre vonatkozó iratokkal együtt 3 napon belül köteles a helyi bírósághoz áttenni. Ha a keresetlevelet a helyi bírósághoz nyújtották be, a helyi bíróság a közigazgatási iratok beszerzése iránt intézkedik.

(4) A lakás kiürítését elrendelő határozatot 8 napon belül végre kell hajtani akkor is, ha az érdekelt fél keresetet indított. A határozat végrehajtásáról a jegyző gondoskodik.

(5) Ha a kötelezett az ingóságainak elhelyezésére felhívás ellenére sem jelöl meg helyiséget, vagy a megjelölt helyen azokat nem lehet elhelyezni, a végrehajtást kérő a kötelezett költségére és veszélyére köteles gondoskodni az ingóságok elhelyezéséhez szükséges raktárról vagy más alkalmas helyiségről.

(6) A bíróság elrendelheti a határozat végrehajtásának felfüggesztését, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a határozat megváltoztatása várható.

(7) Az (1)-(6) bekezdés alkalmazható akkor is, „ha a lakás egyes helyiségeinek, a lakáshoz tartozó helyiségnek, nem lakás céljára szolgáló helyiségnek vagy az épület közös használatra szolgáló helyiségének és területének az önkényes elfoglalása történt.

BH2003. 305. *Az önkormányzati bérlakás önkényes lakásfoglalója a lakáskiürítésre kötelező jegyzői határozatot követően az ellenérdekű fél ellen polgári pert indíthat (1993. évi LXXVIII. tv. 90/A. §, Pp. 45. §).*

Végrehajtási eljárás

91. § (1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiség vagy ezek egy részének, továbbá az épület közös használatra szolgáló helyiségének vagy területének kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos határozatok végrehajtására - a jegyző 90/A. §-on alapuló határozatának kivételével - a bírósági végrehajtásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A törvény hatálybalépése előtt hozott, végrehajtást elrendelő határozat végrehajtásának foganatosítására az (1) bekezdésben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdésben említett határozatban szereplő személyes adatok a végrehajtási eljárás befejezéséig kezelhetők.

BH1997. 296. *A lakás kiürítésére irányuló közigazgatási határozat végrehajtásának módja [1993. évi LXXVIII. tv. 91-92. §-ai, 1994. évi LIII. tv. 9. §, 172. § (1) bek., 302. § (1) bek., 308. §].*

BH1995. 519. *A lakás kiürítésére köteles, jogcím nélkülivé vált személy elhelyezési igényével kapcsolatos jogvita elbírálásának szempontjai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 31. §, 67. §, 91. §, 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r., 1/1971. (II. 8.) ÉVM. r.].*

BH1995. 354. *A lakás kiürítésére irányuló közigazgatási határozat végrehajtásának módja [1993. évi LXXVIII. tv. 91-92. §-ai, 1994. évi LIII. tv. 302. §, 308. §].*

A végrehajtás elrendelése és foganatosítása

A Lakástv. hatálybalépése előtt a lakás (helyiség) kiürítésével kapcsolatos határozat végrehajtására a lakásügyi hatóságnak, illetőleg a fegyveres testületi szervnek is volt hatásköre. A Lakástv. hatálybalépését követően a lakás (helyiség) kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatosítása bírósági végrehajtásra tartozik.

Ha a Lakástv. hatálybalépése előtt a végrehajtás elrendelése már megtörtént, a végrehajtás foganatosítása a bírósági végrehajtásra tartozik.

Értelmező rendelkezések

91/A. § E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);

c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és

d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)

rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel;

c) melegvíz-ellátással; és

d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)

rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és

c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. *A lakás helyiségei* általában

a) a lakóhelyiségek: lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
- e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. *Lakószoba* az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. *Félszoba* az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

10. *Két- vagy többlakásos házingatlanban*

a) *a közös használatra szolgáló helyiségek* általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástérség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) *a közös használatra szolgáló területek* általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

11. *A lakáshoz tartozó helyiségek* általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

12. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség* az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

13. *Jogcím nélküli használó* az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. *Műteremlakás*: az e törvény 87. §-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott lakás.

15. *Műemléképületben lévő lakás*: a külön jogszabályok alapján műemléknek nyilvánított épületben lévő lakás.

16. *A lakásberendezések általában a következők*:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.

17. *Az épület központi berendezései általában a következők*:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőttesteket (radiátor stb.) is;
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljot is;
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
- g) a személy- és teherfelvonó;
- h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

18. *A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen*:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;

- c) a kapunyitás;
 - d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
 - e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
 - f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.
19. *Gyermek*: a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek.
20. *Szülő*: a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő.
21. *Elővásárlásra jogosult*: az e törvény 49. §-ának (1) bekezdésében, az 58. §-ának (1) bekezdésében, továbbá az 59. §-ában meghatározott személy.
22. *Önkormányzati helyi támogatás*: kamatmentes kölcsön, illetőleg részben vagy egészben vissza nem térítendő támogatás nyújtása rászoruló családok részére lakótelek, új vagy használt lakás megszerzéséhez, lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, fenntartásához, lakáscélú kölcsön törlesztőrészeinek, lakás lakbérének megfizetéséhez és más, a lakással kapcsolatos költségeik viseléséhez, valamint társasházi közös tulajdonú és lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek és épületberendezések felújításához, korszerűsítéséhez.

Hatálybalépés

- 92. §** (1) E törvény - a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel - 1994. január 1. napján lép hatályba.
- (2)
- (3) A törvénynek az önkormányzati és a miniszteri rendelet megalkotására, az önkormányzati lakás lakbéremelésének tilalmára, valamint az önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásának tilalmára vonatkozó rendelkezése a törvény kihirdetése napján lép hatályba.
- (4)
- (5) Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket a 2. számú melléklet tartalmazza.
- BH1998. 383.** *Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállanak [1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 81. § (1) bek. a)-c) pont, 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 32. § (1) bek., 66. § (1) bek., 92. § (1) bek.].*
- BH1997. 336. I.** *Az önkormányzati rendeletnek az Alkotmánybíróság által történt megsemmisítése nem érintette a megelőzően létrejött jogviszonyokat. Így az önkormányzati rendelet figyelembevételével megkötött - az önkormányzati bérlakás elidegenítésére kötött - szerződés érvénytelennek nem minősíthető [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 92. §, 1989. évi XXXII. tv. 43. § (1)-(2) bek., 32/1969. (IX. 30.) Korm. r. 7. § (2) bek., 14/1992. (VI. 18.) S. városi önkormányzati rendelet.]*
- BH1997. 335.** *A lakásbérleti jogviszonyról történő lemondás nem jelenti a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 1. § (3) bek., 23. §, 92. § (1) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 86. § (3) bek., 1957. évi IV. tv. (Ae.) 13. § (1) bek., 17. § (1) bek., Ptk. 205. § (1) bek., 319. § (1) bek.].*
- A Lakástv. hatálybalépése*
- A Lakástv. 1994. január 1-jén lépett hatályba. A Lakástv.-nek az önkormányzati és miniszteri rendelet megalkotására, valamint az önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásának tilalmára vonatkozó rendelkezése a Lakástv. kihirdetése napján lépett hatályba.*
- 93. §**
- A rendeletalkotási kötelezettség határideje*
- A Lakástv. 93. §-a az önkormányzatok, illetve az illetékes miniszterek rendeletalkotási kötelezettségének határidejét tartalmazza.*
- 94. §** (1) E törvényben meghatározott kivételekkel, a törvény hatálybalépéséig indult bírósági, valamint a lakásügyi és elhelyező hatósági elsőfokú eljárásban és az ennek során hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati (felülvizsgálati) kérelem elbírálására, továbbá új eljárás elrendelése esetén a törvény hatálybalépése után is az elsőfokú eljárás megindításakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.
- (2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható, ha az eljárás lakás, helyiség igénybevételével, vagy olyan eljárással kapcsolatos, amelyben a bérlő felhívható, hogy költözzék a tulajdonában álló lakásba, vagy azt idegenítse el, illetőleg lakásbérleti jogviszonyáról mondjon le.
- (3) Ha a törvény hatálybalépése előtt jogszabály előírta, hogy a jognyilatkozat érvényességéhez vagy jog szerzéséhez a lakásügyi (elhelyező) hatóság jóváhagyó, engedélyező, hozzájáruló, elfogadó, elismerő határozatára

van szükség, s az erre irányuló kérelmet a törvény hatálybalépéséig nem terjesztették elő, ezt követően eljárás nem indítható.

(4) Ha a törvény hatálybalépése előtt jogszabály a lakással (helyiséggel) rendelkező szerv, az eltartó, a bérlőtárs, a bérlőkiválasztási jog jogosultja vagy a bérbeadó a (3) bekezdésben említett jognyilatkozatának beszerzését írta elő, s azt a törvény hatálybalépéséig nem kérték, azt követően a jognyilatkozatot e törvény alapján lehet megadni.

(5) Ha a lakás kiutalásáról szóló határozat a törvény hatálybalépéséig jogerőssé és végrehajthatóvá vált, a szerződést - a határozatban megjelölt bérlővel - a kiutalásnak megfelelő tartalommal kell megkötöni. A kiutaló határozatban nem érintett kérdésekben a szerződés tartalmára a törvény rendelkezései az irányadók.

(6) Az (5) bekezdést kell megfelelően alkalmazni annak a lakás és helyiségbérelti szerződésnek a megkötésére, amely az (1) bekezdésben említett eljárásban hozott határozaton, illetőleg a (4) bekezdésben említett jognyilatkozaton alapul.

(7)-(10)

KGD2000. 89. *A lakásbérelti jogviszonyra az első fokú eljárás megindításakor hatályos jogszabályt kell alkalmazni (1993. évi LXXVIII. törvény 94. §)*

KGD1997. 127. *A helyiség igénybevételével kapcsolatos közigazgatási ügy felülvizsgálata során az ítélet meghozatalakor hatályos jogszabály szerint kell dönteni [1993. évi LXXVIII. törvény 94. § (2) bek.].*

KGD1994. 267. *A lakástügyekben hozott közigazgatási határozat elleni jogorvoslati vagy felülvizsgálati eljárásban az első fokú eljárásakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni; a helyiség igénybevételével kapcsolatos határozatra azonban ez a rendelkezés nem vonatkozik, ezért helyiség igénybevételére vonatkozóan új eljárás elrendelésének sincs helye [1993. évi LXXVIII. törvény 94. §].*

BDT2001. 479. *Az előbérelti jog megsértése nem érvénytelenséget csak az előbérelti jog jogosultja tekintetében relatív hatálytalanságot eredményez. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) hatálybalépése után a bérelti jogviszony felmondásával a bérelti szerződés és ezzel a bérlő szerződésen alapuló használati joga is megszűnik, ezért a volt bérbeadó a helyiség kiürítését követelheti. E perben a jogalap körében a bíróságnak - ha a volt bérlő vitatja - a felmondás érvényességét is vizsgálnia kell. A felmondási idő lejártával azonban megállapítási keresetnek (Pp. 123. §) már nincs helye.*

BDT2000. 90. *Az előbérelti jog megsértése nem érvénytelenséget csak az előbérelti jog jogosultja tekintetében relatív hatálytalanságot eredményez. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) hatálybalépése után a bérelti jogviszony felmondásával a bérelti szerződés és ezzel a bérlő szerződésen alapuló használati joga is megszűnik, ezért a volt bérbeadó a helyiség kiürítését követelheti. E perben a jogalap körében a bíróságnak - ha a volt bérlő vitatja - a felmondás érvényességét is vizsgálnia kell. A felmondási idő lejártával azonban megállapítási keresetnek (Pp. 123. §) már nincs helye.*

BH2000. 428. *Nem jogosult a lakásbérelti jogviszony folytatására az, aki a tartási szerződésben vállalt kötelezettségét megfelelően nem teljesítette, és az előírt ideig nem lakott a bérlővel [1/1971. (II. 8.) Korm. r. 81. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) ÉVM r. 90. § (2) bek. g) pont, 1993. évi LXXVIII. tv. 94. § (1) bek.].*

BH1999. 456. *A szíveségi lakáshasználat megszűnésére a haszonkölcsön-szerződésre vonatkozó szabályok az irányadók [1959. évi IV. törvény 157. § (1) bekezdés, 583. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 94. § (1) bekezdés].*

BH1998. 174. *A lakásbérelti jog folytatására nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó nem tarthat igényt elhelyezésre [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 23. § (1) bek. d) pont, 67. § (3) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. (R.) 124. §].*

BH1997. 508. *A lakások és helyiségek béreltére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény hatálybalépéséig indult eljárásokban a korábbi jogszabályokat kell alkalmazni [1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 77. §, 82/A. §, 1993. évi LXXVIII. törvény 94. § (1) bek.].*

BH1997. 417. *A hatályos törvényt megelőzően hatályban volt lakásrendelet alkalmazásának feltételei [1993. évi LXXVIII. tv. 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 70. § (2) bek., 123. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) ÉVM r. 90. § (2) bek. b) pont].*

BH1997. 335. *A lakásbérelti jogviszonyról történő lemondás nem jelenti a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését [1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 1. § (3) bek., 23. §, 92. § (1) bek., 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 86. § (3) bek., 1957. évi IV. tv. (Áe.) 13. § (1) bek., 17. § (1) bek., Ptk. 205. § (1) bek., 319. § (1) bek.].*

BH1996. 663. *Helyiség igénybevételével kapcsolatos ügyekre a korábban hatályos jogszabályok nem alkalmazhatók [1993. évi LXXVIII. törvény 94. § (2) bek.].*

BH1996. 447. *Az elsőfokú eljárás megindításakor hatályos lakásrendeletet kell alkalmazni a bérelti jogviszony folytatására való elismerés tekintetében [1993. évi LXXVIII. tv. 94. § (1)-(2) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r. 82/A. §].*

BH1995. 519. A lakás kiürítésére köteles, jogcím nélkülivé vált személy elhelyezési igényével kapcsolatos jogvita elbírálásának szempontjai [1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 31. §, 67. §, 91. §, 94. § (1) bek., 1/1971. (II. 8.) Korm. r., 1/1971. (II. 8.) ÉVM. r.]

BH1994. 700. A lakásügyekben hozott közigazgatási határozat elleni jogorvoslati vagy felülvizsgálati eljárásban az elsőfokú eljáráskor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni; a helyiség igénybevételevel kapcsolatos határozatra azonban ez a rendelkezés nem vonatkozik, ezért helyiség igénybevételére vonatkozóan új eljárás elrendelésének sincs helye [1993. évi LXXVIII. tv. 94. §].

A Lakástv. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyek elbírálása

A Lakástv.-ben meghatározott kivételekkel, a törvény hatálybalépéséig indult bírósági, valamint a lakásügyi és elhelyező hatósági első fokú eljárásban és az ennek során hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati (felülvizsgálati) kérelem elbírálására, továbbá új eljárás elrendelése esetén a törvény hatálybalépése után is az első fokú eljárás megindításakor hatályos - tehát a korábbi - jogszabályokat kell alkalmazni.

Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha az eljárás lakás, helyiség igénybevételevel, vagy olyan eljárással kapcsolatos, amelyben a bérlő felhívható, hogy költözzék a tulajdonában álló lakásba, vagy azt idegenítse el, illetőleg lakásbérleti jogviszonyáról mondjon le. Ennek magyarázata az, hogy a Lakástv. hatálybalépése után igénybevételi eljárásra már nincs lehetőség.

Ha a Lakástv. hatálybalépése előtt jogszabály előírta, hogy a jognyilatkozat érvényességéhez vagy jog szerzéséhez a lakásügyi (elhelyező) hatósági jóváhagyó, engedélyező, hozzájáruló, elfogadó, elismerő határozatára van szükség, s az erre irányuló kérelmet a törvény hatálybalépéséig nem terjesztették elő, ezt követően eljárás nem indítható. Ilyen pl. a bérleti jogról való lemondó jognyilatkozat, amely a Lakástv. hatálybalépése után már nem terjeszthető elő.

Ha a Lakástv. hatálybalépése előtt a jogosult jognyilatkozatára volt szükség és azt a Lakástv. hatálybalépéséig nem kérték, azt követően a jognyilatkozatot a Lakástv. alapján lehet megadni.

Ha a lakás kiutalásáról szóló határozat a Lakástv. hatálybalépéséig jogerőssé és végrehajthatóvá vált, a szerződést - a határozatban megjelölt bérlővel - a kiutalásnak megfelelő tartalommal kell megkötöni. A kiutaló határozatban nem érintett kérdésekben a szerződés tartalmára a Lakástv. rendelkezései az irányadók. Ezt a rendelkezést megfelelően kell alkalmazni annak a lakás- és helyiségbérleti szerződésnek a megkötésére, amely a Lakástv. 94. § (1) bekezdésében említett eljárásban hozott határozaton, illetőleg a Lakástv. 94. § (4) bekezdésében említett jognyilatkozaton alapul.

Ha a lakás- vagy helyiségbérleti jogviszony kisajátítási határozat, továbbá lakás közületi elhelyezés céljára történő igénybevétele folytán, vagy az építésügyi hatóság épület lebontását, átalakítását elrendelő, illetőleg engedélyező határozata alapján szűnik meg, a törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő első fokú és jogorvoslati eljárásban az első fokú közigazgatási hatósági eljárás megindításakor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a lakást és a helyiséget kiutalás helyett bérbe kell adni. A szóban forgó esetben tehát a közigazgatási eljárás során alkalmazandó jogszabályokról van szó.

A jogcím nélküli rosszhiszemű lakáshasználónak a lakás elhagyására vonatkozó kötelezettsége elmulasztása miatt, illetőleg a jogcím nélküli helyiséghasználat, valamint a helyiség és terület rendeltetésellenes használata miatt indult bírsággal kapcsolatos adóhatósági eljárást meg kell szüntetni, a jogerős és végrehajtható bírságot be kell hajtani.

A közigazgatási határozatban előírt építési munka elvégzésének és a helyiség (lakás) pótlási kötelezettség elmulasztása esetén a Lakástv. hatálybalépése után is megtehető a korábbi jogszabályokban ilyen esetben meghatározott elhelyező hatósági intézkedések.

A jegyző (főjegyző) a törvényben meghatározott esetekben gyakorol lakásügyi és elhelyező hatáskört. A főjegyző ilyen hatósági jogkört a Lakástv. keretei között azokban az ügyekben gyakorol, amelyekben a Lakástv. hatálybalépéséig is első fokú hatóságként járt el.

95. §

A Lakástv. 95. §-a különböző jogszabályok módosítását tartalmazza.

A Lakástv. 1. számú melléklete tartalmazza azokat a jogszabályokat, amelyek 1993. december 31-én hatályukat veszítették. A hatályon kívül helyezett jogszabályokat is figyelembe kell venni azonban annak eldöntésénél, hogy a Lakástv. hatálybalépése előtt kötött lakás- és helyiségbérleti szerződés érvényesen létrejött-e. Ugyanez vonatkozik az egyoldalú pl. a hozzájáruló nyilatkozatokra is.

A lakás fogalma

Lakásnak csak az olyan összefüggő helyiségcsoportot tekinthetjük, amely a földnek alkotórésze (ingatlan).

A lakás

a) helyiségei;

b) közművesítetttsége;

c) melegvíz-ellátása; és
d) fűtési módja alapján valamely komfortfokozatba sorolható.
A komfortfokozat alapján a lakás lehet

- összkomfortos,
- komfortos,
- félkomfortos és
- komfort nélküli (2. számú melléklet 2-5. pontja).

A 2. számú mellékletben (2-5. pont) felsorolt feltételek kötelező szabályok, attól a felek - a Lakástv. alkalmazása során - nem térhetnek el.

Egy-egy komfortfokozatnál együttes feltételről van szó, tehát bármelyik követelmény hiánya a komfortfokozatba való sorolást nem teszi lehetővé.

Nem rendelkezik komfortfokozattal a szükséglakás (2. számú melléklet 6. pontja).

A lakás helyiségeit (2. számú melléklet 7. pontja) példálódzóan sorolja fel, ellenben a lakószoba (félszoba) fogalmát (8. pont) kötelező jelleggel határozza meg.

A közös használatra szolgáló helyiségek és területek felsorolása (10. pont) szintén nem teljes.

A lakáshoz tartozó helyiségek általában: a tüzelőtároló (fűskamra, pincerekesz), padlásrekesz. A lakásbérleti jog nemcsak a lakásra, hanem a lakáshoz tartozó helyiségre is kiterjed [Lakástv. 2. § (3) bek.].

A nem lakás céljára szolgáló helyiség

Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

Helyiségnek is csak olyan építményt tekinthetünk, amely a földnek alkotórésze, tehát ingatlan.

Jogcím nélküli lakáshasználó

Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja. Jogcím nélküli használatról van szó akkor is, ha a megállapodás jogszabályba ütközik, és ezért a szerződés semmis.

Műemléképületben lévő lakás

Műemlék épületben lévő lakás a műemlékben, a műemlékjellegű épületben és a városképi szempontból műemlékké nyilvánított épületben lévő lakás.

A lakásberendezések

A 2. számú melléklet 15. pontja tartalmazza a lakásberendezések felsorolását, amely szintén nem teljeskörű.

Ugyanez mondható el az épület központi berendezéseire vonatkozó szabályozásról (16. pont).

A különszolgáltatás díja

A szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében nyújtott különszolgáltatásért lakbért fizetni. A különszolgáltatás meg nem fizetése a lakbér nem fizetés következményeit vonja maga után.

A különszolgáltatás példálódzó felsorolását a melléklet 17. pontja tartalmazza.

1. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

Az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],

g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],

h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],

i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],

j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],

k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],

l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],

m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],

n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],

o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],

p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],

q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],

r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],

s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].