

dr. Tarczay Áron: A lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultság gyakorlati kérdései

A bérlő halála esetére a lakásbérleti jog folytatásának két esetét ismeri hatályos jogunk. Egyrészt a bérlővel kötött tartási szerződés alapján az eltartó folytathatja a lakásbérleti jogot, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt. Másrészt önkormányzati lakás esetén az, akit a törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba – ezek a házastárs, gyermek (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermektől született unoka, valamint szülő (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő) –, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. A jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: az eltartó, a bérlő házastársa, gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője).¹

1. Az eltartó, mint a lakásbérleti jog folytatója

A fent említett egy éves határidőt nem a bérlővel kötött tartási szerződés létrejöttétől, hanem a bérbeadó hozzájárulásának időpontjától kell számítani. Ezt kellett vizsgálni abban az esetben is, amikor a felperesek a gondnokság alatt álló bérlővel kötöttek tartási szerződést és ezt az alperes önkormányzat gyámügyi irodája határozatával jóváhagyta, majd az alperes Lakás- és Helyiséggazdálkodási Irodája - mint bérbeadó - határozatával hozzájárult a tartási szerződéshez. A gyámügyi iroda határozata napjától számítva eltelt, a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Iroda határozatától számítva viszont nem telt el az egy év a bérlő haláláig. A Legfelsőbb Bíróság nem fogadta el azt a felperesi érvelést, hogy a Gyámügyi Iroda nyilatkozott a bérbeadó nevében is, és hogy határozata így bérbeadói hozzájárulásnak lenne minősíthető, annak folytán, hogy a tulajdonos képviseletében járt el. A bíróság abban a kérdésben osztotta a felperesek álláspontját, hogy mivel a hatósági jóváhagyás megtörténtével a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre², így jelen esetben a tartási szerződés még csak nem is a gyámhatósági hozzájárulással, hanem korábban, a szerződés megkötésével jött létre. A tartási szerződés létrejötte viszont önmagában nem eredményezi a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságot. Azt e felperesi érvet, hogy ezen értelmezés esetén az érvényes szerződés kezdetétől számítandó egyéves teljesítési kötelezettség megnövekszik a hozzájárulásig eltelt idővel, azért nem fogadta el a bíróság, mert a jogvita elbírálásánál a jogszabály tartalmából kellett kiindulnia.³

Amennyiben a tartási szerződéshez kéri a szerződő felek a bérbeadó hozzájárulását, és az harminc napon – vagy a bérbeadó által további legfeljebb harminc nappal meghosszabbított határidőben – nem válaszol, akkor a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. Így ha ez után legalább egy év eltelik a bérlő haláláig, és tartási kötelezettségét teljesíti az eltartó, jogosultságot szerez a lakásbérleti jog folytatására.⁴

Az Lt. hatálybalépése⁵ előtt létrejött tartási szerződések alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállnak. A korábbi szabályozás azonban még egy feltételt tartalmazott: azt, hogy az eltartó – az egyéb feltételek megvalósulása esetén is – csak akkor folytathatja a bérleti jogot, ha a bérlő halálakor – legalább egy éve, állandó jelleggel – a lakásban lakott. E régebbi tartási szerződések tekintetében tehát ennek megvalósulását is vizsgálni kell.⁶

¹ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 21. § (2), 32. § (1)-(3) és (6) bekezdések

² Ptk. 215. § (2)

³ BH 2001. 118.

⁴ Lt. 89. § (1)-(2), BH 1999. 163.

⁵ 1994. január 1.

⁶ BH 1998. 383. Az átmeneti szabály az Lt. 66. § (1) bekezdésben található, a korábbi szabály a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 81. § (1) b) pontjában.

2. A befogadott, mint a lakásbérleti jog folytatója

Az, hogy a bérlő halálakor az, akit a törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, életvitelszerűen a lakásban lakjon, megkerülhetetlen feltétele a lakásbérleti jog folytatásának. Az Lt. méltányolható távollétról nem tesz említést, így a bíróság nem gyakorolhat méltányosságot annak elbírálása során, hogy ez a személy miért nem lakott életvitelszerűen a lakásban. Így nem lehetett megállapítani a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságát annak a személynek, akit ugyan édesapja, a bérlő befogadott, azonban az édesapa italozó életmódja miatt még gyermekként a lakás elhagyására kényszerült, és így a bérlő halálakor életvitelszerűen nem élt ott.⁷

Az életvitelszerű ott lakás azt jelenti: ez a lakás a jogosult otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ. Mindennek a bizonyítására szolgálhat a környezettanulmány, ugyanakkor – bár a bejelentkezés tényének polgári jogi jelentősége nincs – nem hagyható figyelmen kívül a felperes bejelentett lakcíme sem.⁸ Azonban önmagában az, hogy a befogadott személy a kérdéses lakásba van bejelentve, még nem bizonyítja, az ott lakás tényét, az pedig, hogy máshová van bejelentve, önmagában még nem jelent megdönthetetlen vélelmet arra, hogy nem lakott ott.

A bérleti jog folytatására csak akkor jogosult a bérlő befogadott unokája, ha a bérlő gyermeke – az unoka szülője – jogszerűen befogadott gyermeknek tekinthető, vagyis „oda született” az unoka.⁹ Az Lt. hatályba lépése előtti szabályozás¹⁰ – amely szerint az elhalt bérlő egyeneságbeli rokona, így például unokája is minden további feltétel nélkül folytathatta a jogviszonyt, ha a bérlő halálakor a lakásban lakott állandó jelleggel – akkor sem alkalmazható, ha a bentlakás a korábbi szabályozás hatálya alatt kezdődött. Ha tehát a bérlő halála idején már az Lt. volt hatályban, az új rendelkezéseket kell alkalmazni. Azon személyek, akiknek a korábbi szabályozás szerint joga lett volna a jogviszony folytatására, de az új szabályozás szerint nincs, szerzett jogukra nem hivatkozhatnak.¹¹ Unoka ilyen jogának megállapításához tehát mind a bérlő gyermekének, mind az unokának teljesíteni kell mindkét feltételt: a bérlőnek be kell őket fogadnia, és életvitelszerűen a lakásban kell élniük. Míg azonban az unokának a bérlő halálakor kell ott laknia, addig szülője – a bérlő gyermeke – elég, ha az unoka megszületésekor életvitelszerűen ott lakott. Az unoka tehát jogosult a lakásbérleti jog folytatására akkor is, ha szülője a bérlő halálakor már nem lakott a lakásban.¹²

3. A bérbeadó nyilatkozatának jogi természete

Mivel a lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulására nincs szükség, a jogosultak e joga a bérlő halála folytán, ipso jure áll be, így nem alkalmazható az a szabály, hogy ha a bérbeadó harminc napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni¹³, nincs tehát jelentősége annak, hogy a bérbeadó mikor nyilatkozik a jogviszony folytatásának elismeréséről. Ha tehát a bérbeadó csak 30 napon túl válaszol arra a kérdésre, elismeri-e a jogviszony folytatását, önmagában ez – az egyéb feltételek híján – nem keletkeztet lakásbérleti jog folytatására való jogot.¹⁴

Az önkormányzat a tulajdonában álló lakás bérleti jogának folytatása iránti kérelem elbírálása során a mai szabályozás szerint már nem közigazgatási határozatot hoz, hanem bérbeadóként polgári jogi jognyilatkozatot tesz, az Lt. ugyanis megszüntette az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek kiutalási rendszerét. Ennek fontos eljárási következménye az, hogy nincs akadálya a perben viszontkereset indításának. Így tehát a bérleti jog folytatásához való jogosultság megállapítása iránti per során az önkormányzat viszontkeresetében kérheti a lakás kiürítését.¹⁵

⁷ BH 2001. 115.

⁸ BH 2004. 65.

⁹ BH 2003. 417.

¹⁰ A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 80. §

¹¹ Lt. 76. § (4), BH 1999. 18., BH 1998. 587.

¹² BH 2003. 501.

¹³ Lt. 89. § (2)

¹⁴ BH 2001. 224.

¹⁵ BH 2003. 112.

