

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.22.407/2011/4.szám

A Kúria a dr. Bajtai Dezső ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Nesz Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt a Pécsi Városi Bíróságnál 9.G.24.805/2010. szám alatt megindított és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 1.Gf.20.728/2011/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő között 2009. szeptember 7-én írásban bérleti szerződés jött létre a p.-i belterületi X/A/1, X/A/2, X/A/3, valamint X/A/4 hrsz-ú, természetben a P. K. utca 28. szám alatt található társasházi ingatlanok vonatkozásában határozatlan időre. A bérleti szerződés 9. pontja szerint a felek abban állapodtak meg, hogy 30 napos felmondási határidő tűzésével írásban, indokolás nélkül jogosultak a bérleti jogviszonyt egyoldalúan megszüntetni. A bérleti szerződés 15. pontja azt is tartalmazta, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), illetve a jogviszonyra vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felperes 2010. október 8-án az alperesnek címzett levelében a bérleti szerződést 30 napos felmondási idő megtartásával 2010. november 7. napjára felmondta. A felmondást tartalmazó iratot a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően ajánlott tértivevényes küldeményként az alperes részére megküldte. A küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A szerződés szerint ez szabályos közlésnek minősült. Az alperes a bérleményt a felmondási idő elteltével nem hagyta el.

A felperes keresetében az alperest az ingatlanok 15 napon belüli kiürítésére és a szerződésnek megfelelően az ingatlanok eredeti állapotának helyreállítására, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen előadta, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződést 2010. július 1. napján módosították oly módon, hogy az határozott idejűvé alakult és így a bérleti jogviszony rendes felmondással nem szüntethető meg. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felperes rendes felmondása nem szabályszerű, mert az nem a hónap utolsó napjára szólt. Az Ltv. 36. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket a helyiségekre is alkalmazni kell, az Ltv. 26. § (5) bekezdése pedig kimondja, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlanokat 15 napon belül az eredeti állapotukat helyreállítva, kiürítve bocsássa a felperes rendelkezésére. Az elsőfokú bíróság szerint a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján azt a tényt, hogy 2010. július 1. napjával a felek a szerződésüket oly módon módosították, hogy az határozott idejűvé vált, az alperesnek kellett bizonyítania. A perben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az alperes bizonyítása sikertelen maradt. A perben kihallgatott tanúk vallomása a szerződésmódosítás megtörténtének tényét nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság az alperes másodlagos érdemi ellenkérelmével kapcsolatban utalt arra, hogy az Ltv. Második része szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását. Az Ltv. 36. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e részben foglalt eltérésekkel kell megfelelően alkalmazni. Az Ltv. 43. § (1) bekezdése a határozatlan időre kötött szerződés felmondását külön szabályozza, ezzel kapcsolatban azt állapítja meg, hogy a felmondási idő eltérő megállapodás hiányában egy évnél rövidebb nem lehet. A felek élve a Ptk. 200. § (1) bekezdésében foglalt szerződési szabadságukkal, a felmondási időt 30 napban határozták meg. Ezt az eltérést a jogszabály lehetővé tette számukra.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - szemben az alperesi védekezéssel - az Ltv. 26. § (5) bekezdésében foglalt azon rendelkezés, amely szerint a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a helyiségbérletre vonatkozóan nem alkalmazható. Ez a lakásbérelőket védő rendelkezés, amely a gazdasági vállalkozási tevékenységet folytató bérlők vonatkozásában nem irányadó. Ezért az Ltv. 37. §-a és a felek megállapodásának 8. és 9. pontja alapján az alperes köteles a bérlemények elhagyására és az eredeti állapot visszaállítására.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban kifejtette, hogy az alperes a bérleti szerződés módosítását nem tudta bizonyítani, így a perben az írásban megkötött bérleti szerződés rendelkezései irányadóak. A bérleti szerződés 11. pontja világosan tartalmazza, hogy az alperes üzleti célra, üzlethelyiségként jogosult használni ezeket az ingatlanokat annak ellenére, hogy azok közül kettő lakásként van nyilvántartva. Az alperes maga is azt adta elő, hogy a földszinti ingatlanokat ruhaboltként, illetve teázóként üzemelteti, míg az emeleti ingatlanokban hostel formájú szolgáltató tevékenység végzését tervezte. Az Ltv-nek a lakások bérletére vonatkozó szigorúbb, kogens szabályait csak azokra a szerződésekre lehet alkalmazni, amelyeknek az a célja, hogy a bérelő számára életvitelszerű lakhatást biztosítsanak. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozóan a jogszabály nagyobb teret enged a felek eltérő megállapodásának. A másodfokú bíróság szerint ebben a körben nem az ingatlan ingatlannyilvántartásban való megjelölése, hanem az a jelentős tény, hogy a felek a szerződésben milyen használati célt jelöltek meg.

A másodfokú bíróság szerint tehát a jelen ügyben a helyiségbérlet szabályai irányadók, így ha a felek eltérően nem állapodtak volna meg az Ltv. 43. § (1) bekezdése szerint egy éves felmondási idő lenne irányadó. Az Ltv. 43. § (1) bekezdésében meghatározott határidőtől való eltérés egyben az Ltv. 26. § (5) bekezdésében irtaktól való eltérést is jelent, vagyis attól, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára kell, hogy szóljon. Az alperes előadásával szemben az eltérés a felek szerződésében tehát nem csak az egy évre vonatkozott, hanem arra is kiterjedt, hogy a 30 napos határidő betartásával a felmondás a hónap bármelyik napjára szólhat.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte. Lényegében megismételte a peres eljárás során már előadott jogi álláspontját. Elsőként változatlanul állította, hogy az ingatlannyilvántartásban lakás

megjelölésű és lakás funkciójú albetétek vonatkozásában az Ltv. Első részét kell alkalmazni. Nincs jelentősége ugyanis annak, hogy az alperes üzleti célra kívánta hasznosítani az albetéteket. Ezek üzleti hasznosítása valójában nem történt meg, az ingatlant a bérlő cég tagjai, illetve alkalmazottai használták lakás céljára. A bérleti jogviszony ideje alatt tehát ezek az ingatlanok lakásfunkciót töltöttek be. Ebből következően alkalmazni kellett volna az Ltv. 26. § (5) bekezdésében foglalt azon rendelkezést, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felperessel kötött megállapodásban a felmondási időt e lakások vonatkozásában is a felek 30 napban határozták meg, de nem állapodtak meg eltérő szabályozásban a kötelező írásbeliség, illetve a hónap utolsó napjára történő felmondás tekintetében.

Az alperes szerint üzleti célra használt albetétek vonatkozásában is jogszabálysértő az eljáró bíróságok ítélete, mert az Ltv. Második részét tévesen értelmezték. Az Ltv. 36. §-a egyértelműen rögzíti, hogy a lakásokra vonatkozó törvényi szabályozás a helységbérletre is irányadó. Az Ltv. 43. § (1) bekezdése kizárólag a felmondási időre vonatkozóan tartalmaz eltérő rendelkezést a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában, és azt a felek eltérő megállapodása hiányában egy évben jelöli meg. Ugyanakkor sem az írásbeliség, sem pedig a hónap utolsó napjára való felmondás feltételeiről nem rendelkezik a lakásokra vonatkozó szabályozástól eltérően. A másodfokú bíróság tehát tévedett akkor, amikor a 30 napra mérsékelt felmondási idő figyelembevételkor úgy értékelte az alperes szerződési akaratát, hogy lemondott azon törvényi jogáról is, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szóljon. A felperes felmondása tehát érvénytelen, így az ingatlanok kiürítésére vonatkozó kereseti kérelme megalapozatlan.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes elsőként arra hivatkozott, hogy az általa bérelt két lakás vonatkozásában, mivel azok lakásként szerepelnek az ingatlannyilvántartásban és az alperes azokat valójában lakásként is használta, az Ltv. Első Részének szabályait kell alkalmazni. Ebben a körben a Kúria egyetért az eljáró bíróságok által kifejtett jogi állásponttal. A felek között létrejött írásbeli bérleti szerződés 11. pontja szerint a felek abban állapodtak meg, hogy bérleményt a bérlő tevékenységi körébe tartozó üzleti célra, üzlethelyiségként jogosult használni. A szerződés 4. pontjában a bérbeadó a szerződés aláírásával meghatalmazta a bérlőt azzal, hogy az illetékes földhivatalban a bérleti jogviszony alapján az ingatlan használati módjának változását, azaz üzlethelyiségként történő használatát írásban bejelentse. A szerződés 15. pontja utal

arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben többek között az Ltv. rendelkezései az irányadók. Figyelemmel az előző pontokban foglalt szerződési akaratra nyilvánvaló, hogy a 15. pontban a felek az Ltv. Második részének szabályait kívánták a jogviszonyukra alkalmazni. Abban az esetben, ha az alperesi álláspont helytálló lenne és az lenne releváns körülmény, hogy az alperes üzlethelyiségként vagy ténylegesen lakásként használta-e a perbeli ingatlanokat akkor a felperest szerződési akarata ellenére arra kényszeríthetné, hogy az Ltv. Első Részében meghatározott szigorúbb, a lakásbérlőket védő rendelkezések szerint járjon el pl. a jogviszony megszüntetése során. Ilyen tartalmú szerződés a felek között nem jött létre, a felperes szerződési akarata erre nem terjedt ki.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében másodlagosan azt adta elő, hogy a helyiségbérletre vonatkozó szabályok szerint sem jogszerű a felperes felmondása, mivel az nem a hónap utolsó napjára szólt. Az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint az Ltv. Első Részének rendelkezéseit a Második részben foglaltak kapcsán megfelelően kell alkalmazni. A Második részben a felmondást illetően az Ltv. önálló szabályozást tartalmaz. A 43. § megismétli a 26. § első mondatát, vagyis azt tartalmazza, hogy 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. Ugyanakkor nem tartalmaz utalást arra, amit a 26. § (5) bekezdésének ezen mondata még előír, vagyis azt, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. Abban az esetben, ha az alperes álláspontja lenne helytálló, úgy a megfelelő utaló szabály miatt a 43. § (1) bekezdésében kizárólag a három hónaptól eltérő egy éves felmondási időt szabályozta volna a jogalkotó azzal, hogy e határidőtől a felek a megállapodásukban eltérhetnek. A 43. § (1) bekezdése azonban a határozatlan időre kötött szerződés felmondására vonatkozó szabályokat a helyiségeket illetően maga megállapította, így ebben a körben a 26. § (5) bekezdésének rendelkezése semmilyen formában nem jön figyelembe. Helyesen utalt arra a jogerős ítélet, hogy a lakásbérlőket védő szigorúbb rendelkezéseket a helyiségbérlelőkre az utaló szabály ellenére nem kell alkalmazni.

A 43. § (1) bekezdésében foglalt egy éves felmondási időtől a felek a szerződésükben eltértek, azt 30 napban határozták meg. A felek a megállapodásuk során azt kiköthették volna, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, ilyen rendelkezést azonban a szerződésük nem tartalmaz, az Ltv-ben előírt ezen rendelkezés pedig a jogviszonyukban nem irányadó.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. A Kúria ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2012. június 5.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*