

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.193/2013/17.

A Kúria a hozzátartozó által képviselt I. rendű és II. rendű felperesnek dr. Nyul Balázs ügyvéd által képviselt alperes ellen a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 15.P.II.22.494/2012. számon megindított és a Fővárosi Törvényszék 2013. május 7. napján 42.Pf.630.280/2013/3. számú ítéletével másodfokon befejezett perében a jogerős ítélettel szemben az alperes 2013. július 10. napján 14. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperesek 2012. június 29. napján előterjesztett keresetükben kérték az alperes kötelezését, hogy az ingatlan családtagjaitól és ingóságaitól kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a birtokukba. Előadták, hogy a megjelölt ingatlan egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi, amire 2011. július 28. napján bérleti szerződést kötöttek az alperessel havi 200.000 Ft bérleti díj kikötése mellett. A bérleti díj minden hónap 10. napjáig volt esedékes. Emellett a bérlő köteles volt a közös költséget is megfizetni. A szerződés alapján az alperes és családtagjai (szülei és két testvére) beköltöztek. Az alperes 2012. február 10. napján a bérleti díj és közös költség fizetési kötelezettségének nem tett eleget, és ezt követően sem teljesítette a szerződésben előírt fizetési kötelezettséget. A felperesek 2012. május 10. napján elektronikus úton elküldött levéllel a szerződést azonnali hatállyal felmondták. Az elektronikus levelet arra az e-mail címre küldték meg, amelyen korábban is tartották a kapcsolatot. Az alperes a levelet megkapta, tőle és apjától több válasz is érkezett. A 2012. május 10-i iratot postai úton nem küldték meg az alperesnek. Az alperes és családja az ingatlan azóta sem hagyták el. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre

vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint a felmondás a szerződést megszünteti, az alperes és családja a lakást jogcím nélkül használja. A felmondás a szerződés 9. pontján alapult. A 2012. november 13. napján megtartott tárgyaláson akként nyilatkoztak, hogy ha a bíróság nem fogadná el azt, miszerint a szerződés a felmondásuk miatt szűnt meg, úgy kérték az alperesi felmondás folytán a megszűnés megállapítását 2012. augusztus 2. napjával. Az alperes felmondása 2012. június 2. napján a felperesi átvétellel hatályosult, azt az alperes nem vonhatta vissza.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A felperesek által közölt 2012. májusi felmondást formai okból nem tartotta szerződésszerűnek, mert az a felperesek meghatalmazottjától származott, és nem postai úton juttatta el az alpereshez. Az azonnali hatályú felmondás ellentétes volt a szerződéssel és az Ltv-vel is. A felperesek nem tartották meg az azonnali hatályú felmondás esetére megszabott határidőt, így nem a hónap utolsó napjára szólt. A szabályszerű felmondás helyett a felperesek az alperest és családját zaklatták, elvágták a villanyvezetéket. Ezt követően az alperes 2012. augusztus 2. napjára felmondta a szerződést, de a felmondását utóbb visszavonta, ezért érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 2012. november 13. napján meghozott 15.P.II.22.494/2012/7. számú ítéletével a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet kifejtette, hogy a felek között az Ltv. 2. § (1) bekezdésében leírt lakásbérleti jogviszony jött létre. Az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperesek 2012. május 10. napján kelt felmondása érvényes-e, az a bérleti szerződést megszüntette-e. Az Ltv. 1. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontja felmondási jogot biztosít a bérbeadónak, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. A felmondást írásban kell a másik féllel közölni. Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek a felmondást nem az arra illetékes másik félnek, az alperesnek, hanem harmadik személynek, az alperes apjának küldték meg. A jognyilatkozat a címzett alpereshez nem érkezett meg, ezért az érvénytelen. A felperesek felmondást tartalmazó irata nem felelt meg az Ltv. 25. § (1) bekezdésének sem, mert az egyben volt fizetési felszólítás és felmondás. Ugyancsak nem felelt meg az Ltv. 25. § (5) bekezdésének sem, mert a felmondás nem a hónap utolsó napjára, hanem 21-ére szólt. A felmondásra irányadó alakszerűségek megsértése, vagy a határidők elmulasztása a felmondás érvénytelenségét eredményezik. A szerződés megszűnésének napját a felmondásban kell közölni, azt utóbb - szóban - módosítani nem

lehet. Mivel pedig a felmondás a törvényi rendelkezéseknek nem felelt meg, az érvénytelen, a szerződést nem szüntette meg (Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pont). Az alperesre az Ltv. 17. § (1) bekezdése nem alkalmazható, az ingatlant - mint bérlő - jogszerűen tartja birtokban. Megjegyezte: az alperes felmondása sem szüntette meg a szerződést, mert az Ltv. 28. § (2) bekezdése szerint a felmondásnak ez esetben is a hónap utolsó napjára kell szólnia.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmük teljesítését kérték.

A Fővárosi Törvényszék 2013. május 7. napján meghozott 42.Pf.630.280/2013/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy a lakást ingóságaitól és családtagjaitól kiürítve 15 napon belül hagyja el, és bocsássa azt a felperesek rendelkezésére. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 336.000 forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítette azzal, hogy az alperes 2012. augusztus 1. napján kelt és augusztus 2. napján a felperesek által átvett levélben a 2012. június 2. napján kelt felmondását visszavonta, így a szerződés 2012. augusztus 2. napjával nem szűnik meg. Az elsőfokú ítélethez képest rögzítette, hogy a felpereseknek volt egy másodlagos keresete, melyben azt kérték, hogy ha az általuk közölt felmondás folytán a szerződés megszűnését a bíróság nem állapítaná meg, úgy állapítsa meg, hogy a szerződés az alperes felmondása révén 2012. augusztus 2. napján megszűnt. A felmondás visszavonását nem, hanem magát a felmondást fogadták el.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett indokolással, hogy a felperesek 2012. május 10. napján kelt felmondása érvénytelen, mivel azt nem az alperes felé közölték írásban. Ez a felmondás a bérleti szerződést nem szüntette meg. Azzal azonban nem értett egyet, hogy az Ltv-ben szabályozott szigorú határidők be nem tartása miatt lenne érvénytelen a felmondás, mert a felperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a bérleti szerződés 9. pontjában kikötötték az azonnali hatályú felmondás jogát, azt gyakorolhatták. Az Ltv-ben szabályozott határidők, határnap betartása mellőzhető volt.

A felperesek másodlagos hivatkozása szerint elfogadták az alperes által közölt felmondást, tudomásul vették a szerződés megszűnésének időpontjaként 2012. augusztus 2. napját. A másodfokú bíróság ezt a nyilatkozatot akként értelmezte, hogy a peres felek a lakásbérleti jogviszonyt 2012. augusztus 2. napjával közös megegyezéssel megszüntették (Ltv. 23. § (1) bekezdés a) pont). Erre tekintettel a felperesek lakás kiürítésére irányuló keresete megalapozott. Rámutatott, hogy az Ltv. a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetése tekintetében semmiféle előírást nem tartalmaz arra,

hogy a hónap melyik napjára szólhat, az szabad megállapodás tárgya. Az alperes nem hivatkozhat a 2012. augusztus 1. napján kelt iratában szereplő nyilatkozat visszavonására, mert a Ptk. 214. § (2) bekezdése szerint a nyilatkozat visszavonásának csak akkor van helye, ha az a nyilatkozatot megelőzően, de legkésőbb azzal egy időben érkezik meg a címzethez. Jelen esetben az alperes szerződés megszüntetésére irányuló nyilatkozatát a felperesek átvették, azt tudomásul vették, magukra nézve irányadónak tekintették. A másodfokú bíróság szerint tehát a bérleti jogviszony 2012. augusztus 2. napján megszűnt, melyre tekintettel az alperest kötelezte a lakás kiürítésére.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel döntött.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződést nem szabad akaratóból, hanem fenyegetés (zaklatás) hatására mondta fel, az a felperesi nyilatkozat, miszerint a felmondást elfogadták, nem felel meg a tényállásnak, miáltal az alperesi felmondás érvénytelen. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a felmondás érvénytelenségét. Harmadlagosan a lakás elhagyásának időtartamát kérte megváltoztatni a felmondásban foglalt időtartamra. Kérelme szerint a perköltségre vonatkozó rendelkezés nem felelt meg a Pp. 81. §-ának. A másodfokú bíróság tényállás kiegészítését iratellenesnek minősítette, mert abból csak egy részt emelt ki. Az alperes azért mondta fel a szerződést, mert meg akarta védeni a családját a felperesek meghatalmazottjának zaklatásától és fenyegetésétől, aki a lakásba menő villanyvezetéket elvágta, és gondoskodott arról, hogy azt az alperes apja ne tudja visszakötni. A másodfokú bíróság ilyen körülmények fennállása ellenére vont le azt a következtetést, hogy az alperes szabad akaratóból mondta fel a szerződést, holott a felmondás tartalmazta a kényszerítés és fenyegetés tényállását. E körben a Ptk. 210. § (4) bekezdését hívta fel. Nem felel meg a tényeknek, hogy az alperes felmondását a felperesek tudomásul vették. A felperesek az alperes felmondását 2012. június 4. napján átvették, majd június 6. napján erőszakkal ki akarták lakoltatni az alperest és családját, a cselekménynek a rendőrség vetett véget. Ezt tartalmazza a felmondás visszavonásáról szóló irat. A felperesek magatartása nem a felmondás elfogadására irányult, mert akkor legalább augusztus 2-ig abbahagyták volna a bérlők zaklatását. Az alperesi felmondás elfogadására vonatkozó felperesi állítás azért sem valós, mert a szerződést 2012. december 10. napján újfent felmondták, ami ráutaló magatartásként csak úgy értelmezhető, hogy a szerződést érvényben lévőnek tekintették. Tévesnek minősítette a másodfokú bíróságnak az Ltv. 23. § (1) bekezdés a) pontjára történt hivatkozását a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetéséről. A felmondás egyoldalú jognyilatkozat. A felek között a szerződés megszüntetésére semmiféle közös megegyezés nem volt. Ezért az erre vonatkozó

megállapítás irat- és jogszabályellenes. Az alperes osztotta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy saját felmondása érvénytelen volt. Sérelmezte a teljesítésre megszabott 15 napos határidőt, ami a lehető legrövidebb időtartam. Ha a felmondás érvényesnek is minősülne, az alperes azt 60 napra mondta fel, és a lakás elhagyásának időtartamát is erre az időtartamra kérte megváltoztatni. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság az első- és másodfokú perköltséget egészében reá terhelte, holott a felperesek keresetének csak részben adott helyt, a felmondást továbbra is érvénytelennek minősítette. A részleges pernyertesség szabályát kellett volna alkalmazni (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Kiegészítő iratában újfent előadta, hogy az alperesi felmondás kapcsán nem lehet szó felperesi elfogadásról, és semmiképpen sem minősíthető közös megegyezésnek. A felmondás tartalma eleve kizárja a közös megegyezés lehetőségét is. Fenntartotta, hogy a felmondása nem felel meg az Ltv. 28. § (2) bekezdése szerinti feltételnek, így nem érvényes. Előadta, hogy fellebbezési ellenkérelmében kérte a felperesek 2012. december 10-i felmondásának érvénytelenségének megállapítását is, amiről a másodfokú bíróság elmulasztott rendelkezni.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. A felülvizsgálati kérelem azon alapul, hogy az alperes a saját felmondását a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján megtámadta. Az alperes azonban egyrészt a tényállításaival elkésett, kényszerre és fenyegetésre a megelőző eljárásban nem hivatkozott, új körülményre a felülvizsgálati eljárásban már nem hivatkozhat. A megtámadás jogát csak az olyan egyoldalú nyilatkozattal szemben lehet gyakorolni, amelyből kötelelem keletkezik. Az alperes viszont azt hangsúlyozta, hogy felmondása egyoldalú nyilatkozat, ami így nem támadható meg még kifogás útján sem. Az alperes előadását - a felmondást megalapozó körülményeket illetően - vitatták, azok nem felelnek meg a valóságnak. Utaltak arra, hogy nincs tudomásuk büntetőeljárásról, és a bűncselekmény elkövetésével vádló állítást visszautasították. Az állított fenyegetést illetően rámutattak, hogy az akkor állapítható meg, ha az ügyletkötéshez szükséges nyilatkozat egészben vagy részben a kilátásba helyezett személyi vagy vagyoni hátrány hatására keletkezett. Az alperes azonban maga sem állította, hogy bárki kényszerítette volna arra, hogy felmondást írjon. A zaklatás hatására tett nyilatkozat nem felel meg a Ptk. 210. § (4) bekezdésének. A kényszer hatására tett felmondás ellentmondásos és életszerűtlen, amikor néhány hét elteltével az alperes a felmondását úgy vonta vissza, hogy fenyegetésről, vagy annak megszűntéről egyáltalán nem tett említést. A visszavonás okaként arra hivatkozott, hogy nem sikerült másik hasonló adottságú lakást találni. A felmondás visszavonásának okáról a felülvizsgálati kérelem hallgat. Jelezték, hogy az alperes és családja a bérleményben tartózkodik anélkül, hogy a bért és a közüzemi díjakat

fizetné. Milyen akaratot hajlító kényszer lehetett az, amely csak egy felmondást eredményezett, az ingatlan elhagyását nem. Állították, hogy a bérleti szerződés már az első 2012. május 10. napján kelt felmondás folytán megszűnt, de másodlagosan megszűnt az alperes felmondása és annak felperesi elfogadása révén. A jogerős ítélet érvelése e körben minden tekintetben helytálló. Bármely időpontot fogadja is el a Kúria, a felperesek lakás kiürítése iránti kérelme megalapozott, és ezáltal a felperesek teljes egészében pernyertesek lettek, így az alperesnek a perköltséggel kapcsolatos okfejtése téves. A teljesítési határidő meghosszabbítására vonatkozó kérelem is alaptalan, sőt okafogyott, a 60 napos határidő már rég lejárt.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy az utóbb visszavont alperesi felmondás felperesi elfogadását akként tekintette, hogy ezáltal a bérleti szerződés közös megegyezés folytán megszűnt. Állítása szerint saját felmondása érvénytelen, visszavonása folytán a bérleti jogviszony változatlanul fennáll, ezért nem kötelezhető a bérlemény kiürítésére. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

Jogerős az az ítéleti megállapítás, hogy a felperesek 2010. május 10-i felmondása a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg. A jogerős ítélet a bérleti jogviszony megszűnését az alperes által közölt 2012. június 2. napján kelt felmondásra alapozta, mely felmondást az alperes postai úton juttatott el a felperesekhez, akik azt átvették. A felmondás beérkezésével a felmondás hatályossá vált (Ptk. 199. §, 214. § (1) bekezdés). A felperesek az alperesi felmondás érvényességét nem vitatták, azt tudomásul vették. A hatályos felmondást az alperes nem volt jogosult visszavonni (Ptk. 214. § (2) bekezdés). Ezért az alperesi felmondás elfogadása nem közös megegyezésen alapuló, hanem a szerződés felmondás, egyoldalú jognyilatkozat útján történő megszüntetését jelenti. Ennyiben korrigálandó a jogerős ítélet. Az alperes felmondása egyébként nem a szerződés 9. pontjában szabályozott azonnali hatályú felmondás volt, hanem az Ltv. 28. § (1) bekezdése szerinti rendes felmondás. Ezt nem teszi érvénytelenné, hogy nem a hónap utolsó napjára szólt, mert az Ltv. 28. § (2) bekezdése ezt nem teszi kötelezővé, csak a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. Azzal, hogy a felperesek tudomásul vették, az alperesi felmondás tizenöt napos felmondási időt meghaladóan, bár nem a hónap utolsó napjára szól, elfogadták, azt is, hogy az alperes eltért a törvény által

egyébként nem kogensen megszabott felmondási határnaptól.

Téves a felülvizsgálati kérelem azon okfejtése, miszerint az, hogy a felperesek 2012. december 10. napján a szerződést újfent felmondták, igazolja, hogy tudomásul vették az alperesi felmondás visszavonását. A felperesek 2012. december 10-i felmondása pontosan abba a sorba illeszthető, hogy az alperesi szerződésszegő magatartás miatt a bérleti jogviszonyt mindenképpen meg kívánták szüntetni. E felmondás idején az elsőfokú bíróság már meghozta az ítéletét, mely formai okokból utasította el a felperesek keresetét. Nem szólhat a felperesek hátrányára, hogy ennek hatására - nem ismerve a másodfokú bíróság álláspontját - olyan helyzetet kívántak teremteni, ahol formai okból a felmondás szabályszerűsége már nem vonható kétségbe.

Az alperesnek az az érvelése, hogy a jogerős ítélet nem foglalkozott az általa közölt felmondás érvénytelenségével, alaptalan. A bíróságoknak erre vonatkozó érdemi nyilatkozat hiányában nem kellett foglalkozniuk ezzel a kérdéssel, a felmondás érvénytelenségének megállapítására az alperesnek viszontkeresetet kellett volna előterjesztenie, amit nem tett meg. Az alperes ugyan utalt arra, hogy a felmondásra a felperesek által kialakított helyzet késztette, e tárgyban azonban bizonyítási indítványa nem volt, előadását - mint bizonyítékkal alá nem támasztottat - a tényállás megállapításakor nem kellett figyelembe venni. A felülvizsgálati eljárásban a felmondás érvénytelensége nem volt vizsgálható, mert a felülvizsgálat kereteit megszabják azok az adatok és tények, továbbá jognyilatkozatok, amelyek már a másodfokú bíróságnak is rendelkezésére álltak.

Az alperes felmondása megszüntette a bérleti jogviszonyt, és ennek jogkövetkezményét a jogerős ítélet helyesen alkalmazta.

Az alperes sérelmezte a teljesítésre megszabott határidőt. A Pp. 217. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidő tizenöt nap. A Pp. 217. § (5) bekezdése ingatlan kiürítését elrendelő határozat esetén a kötelezett kérelmére különös méltánylást érdemlő esetben legfeljebb hat hónapig terjedő teljesítési határidő megállapítását teszi lehetővé. Az alperesnek azonban nem volt ilyen kérelme, és döntéséből következően a másodfokú bíróság nem látott az oldalán olyan méltánylást érdemlő körülményt, ami alapján az általános teljesítési határidőtől el lehetett volna térni. Mivel a Pp. 217. § (5) bekezdése nem kötelezően alkalmazandó rendelkezés, mellőzésével a másodfokú bíróság nem sértett jogszabályi előírást.

A felperesek javára megítélt perköltség teljes egészében az általuk lerótt kereseti és fellebbezési illetékből áll. A felperesek keresete az ingatlan kiürítésének elrendelésére irányult (és nem

egyik, vagy másik felmondás érvényességének megállapítására), ezért teljes egészében pernyertesek lettek, így a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az alperes köteles a perrel az eljárási illeték formájában felmerült perköltség teljes körű megtérítésére.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel az alperes köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték megfizetésére. (Pp. 270. § (1) bekezdés, 78. § (1) bekezdés, illetvekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdés, 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) bekezdés).

Budapest, 2014. február 26.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró Dr. Demény Attila s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő