

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.20.273/2015/3.szám

A Kúria a személyesen eljár I.r. és Dr. Kerezsi László ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek, a személyesen eljár alperes ellen, ingatlan kiürítése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 15.P.52.756/2013. számon megindított perében, a Fővárosi Törvényszék 2014. október 7. napján meghozott 47.Pf.635.799/2014/4. számú jogerős ítélete ellen, a II.r. felperes 2015. január 19. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A házas ingatlan a II.r. felperes tulajdona. A II. rendű felperes testvére az I. rendű felperes, aki a tulajdonos megbízása alapján, a 2011. november 3. napján kelt szerződéssel - a 2016. novemberig terjedő 5 éves, előre meghatározott időre - bérbe adta az ingatlant az alperesnek. Az írásba foglalt szerződés havi 10.000 Ft bérleti díjat tüntetett fel, azonban az alperes által aláírt és 2013. március 29. napján kelt külön okiratban három havi bérleti díjként már 300.000 Ft megfizetésére vállalt kötelezettséget. Az alperes a bérleményt nem lakás céljára használta, ott autószerelő és bontó műhelyt rendezett be. Az I.r. felperes 2012. május 14.-én, majd azt követően több ízben is felszólította az alperest a bérleti szerződés alapján őt terhelő díjfizetési kötelezettség teljesítésére. Ezt követően 2013. május 8.-án az I. rendű felperes ismét a bérleti díjnak és rezsitartozásainak a megfizetésére szólította fel az alperest, egyben figyelmeztette őt, hogy amennyiben fizetési kötelezettségének nem tenne eleget, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja. Az I.r. felperes 2013. május 27.-én kelt levelében a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta és felszólította az alperest az ingatlan elhagyására. Az alperes a felmondást nem tartotta jogszerűnek, ezért az ingatlant

nem volt hajlandó kiüríteni és a felperesek birtokába bocsájtani. Ezért a felperesek keresetükben a bérleti szerződés felmondására figyelemmel a bérlemény kiürítésére és annak a birtokukba adására kérték kötelezni az alperest.

Az elsőfokú bíróság az I.r. felperes keresetét elutasította, de a II.r. felperes keresetének helyt adva kötelezte az alperest az ingatlannak a II.r. felperes birtokába adására. Az I.r. felperessel szembeni keresetet elutasító döntését azzal indokolta, hogy az ingatlan tulajdonosa a II.r. felperes, így bérbeadó is csak ő lehetett. Ennek következtében az I.r. felperes a saját nevében az ingatlan kiürítésére irányuló keresetet sem indíthatott. Emellett a fizetési felszólításokat a tulajdonos II.r. felperes képviselőjében küldte, s ebben a minőségében közölte a felmondást is az alperessel, tehát az I.r. felperes keresete a keresetőségi jog hiánya miatt volt alaptalan. A II.r. felperes keresetének helyt adó döntés indokai pedig a következők voltak:

Az alperes a bérleményt a II.r. felperes tudtával műhely céljára használta, ezért a perbeli jogviszony elbírálására a lakásbérlet szabályait nem lehetett alkalmazni; arra a Ptk. dologbérletre vonatkozó szabályai irányadóak. A II.r. felperes igazolta, hogy az alperes a bérleti díjakat és az őt terhelő közüzemi költségeket rendszertelenül fizette, a tartozások megfizetésére többször is felszólította őt a bérbeadó képviselőjében eljáró I.r. felperes. A 2013. május 8.-ai fizetési felszólítást követően a II.r. felperes nevében az I.r. felperes 2013. május 17.-én azonnali hatályú felmondást közölt az alperessel. A Ptk. 428. § (2) bekezdése alapján a bérleti jogviszony a jogszerű azonnali hatályú felmondás jogkövetkezményeként 2013. május 18. napjával megszűnt; ettől kezdve az alperes jogcím nélkül van az ingatlan birtokában s mint jogalap nélküli birtokos a Ptk. 193. §-a alapján az ingatlant köteles kiüríteni s az I.r. felperes birtokába adni.

Az alperes fellebbezése folytán meghozott ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet alperest marasztaló rendelkezéseit megváltoztatta és a II.r. felperes keresetét is elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a II.r. felperes és az alperes között helyiségbérleti szerződés jött létre, ezért a jogviszonyukra a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII tv. (Ltv.) szabályai irányadók. Az I.r. felperes által küldött fizetési felszólítások egyike sem tartalmazta az alperes tartozásának összegét. Az Ltv. 25. § (1) bekezdése értelmében a felmondást megelőző fizetési felszólításnak „határozottnak, egyértelműnek” kell lennie, így tartalmaznia kell a fizetési kötelezettség összegszerűségét is. Az alperes nem ismerte el a tartozását, ennek ellenére a II.r. felperes ennek megfizetése iránt keresetet nem indított ellene, ezért a tartozás összege a perben sem volt megállapítható. A felmondást megelőző fizetési felszólítások tehát az ilyen célú jognyilatkozatok tartalmi követelményeinek nem

feleltek meg, így a célzott joghatás kiváltására alkalmatlanok voltak és nem váltották ki a bérleti jogviszony megszűnésének jogkövetkezményét. Érvényes felmondás hiányában pedig a határozott időre kötött bérleti szerződés továbbra is hatályban van, ezért az alperes az ingatlan elhagyására nem köteles.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a 2013. március 29.-én kelt nyilatkozatában az alperes három havi, összesen 300.000 Ft bérleti díj tartozást elismert. Ezután 2013. május 8.-án, amikor a tartozás megfizetésére megbízottja az I.r. felperes ismét felszólította, már öt havi bérleti díjjal tartozott. Ezért álláspontja szerint a bérleti díjtartozás összege megállapítható volt, tehát az azonnali hatályú felmondás az előzetes szabályszerű fizetési felszólítás hiánya miatt nem érvénytelen.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A II. rendű felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést az azonnali hatályú felmondás feltételeinek téves jogi megítélésében jelölte meg. (Pp. 270. §-ának (2) bekezdése) Ezért a jogerős ítélet ebben a keretben volt felülbírálható. (Pp. 275. § (2) bekezdése)

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő, mert a másodfokú bíróság a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását megelőző fizetési felszólítás tartalmi követelményeit illetően helyes jogi álláspontot foglalt el. A Ptk. 199. §-a akként rendelkezik, hogy az egyoldalú nyilatkozatokra - ha a törvény kivételt nem tesz - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az azonnali hatályú felmondást megelőző fizetési felszólítás pedig olyan egyoldalú címzett jognyilatkozat, amelyre a jogszabály - az Ltv. 25. § (1) bekezdése - írásbeli alakot rendel. A Ptk. 218. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni. A bérleti díj tartozásra alapított azonnali hatályú felmondás esetén ebbe beletartozik a bérleti díj hátraléknak az összege is. Az ebből származó jogkövetkezmények meghatározása során pedig a bíróságnak hivatalból vizsgálnia kell a Ltv. 25. § (1) bekezdésében a felmondásra előírt határidők megtartását és azt is, hogy a bérlő fizetési felszólítása és felmondása megfelel-e az alaki és tartalmi követelményeknek. Mivel a felmondás érvényességének feltétele az, hogy a bérlőnek valóban legyen bérleti díj tartozása, a bíróságnak vizsgálnia kell azt is, hogy a tartozás fennáll-e. Erre pedig csak akkor kerülhet sor, ha a

bérbeadó a követelésének összegét határozottan megjelöli. Mivel a fizetési felszólításra a jogszabály írásbeli alakot rendel, a tartozás összegét mint a kérdéses jognyilatkozat lényeges tartalmi elemét, magának az írásbeli felszólításnak tartalmaznia kell. A bérbeadó a felmondás érvényességének megállapítása és a bérlemény kiürítése iránti perben nem hivatkozhat alappal arra, hogy a tartozás összegére más tényekből is következtetni lehet s a tartozás így is megállapítható. Az I.r. felperes által közölt fizetési felszólítás a bérleti díj tartozás összegét nem tartalmazta, ami lényeges tartalmi hiányosság, ezért az azonnali hatályú felmondáshoz való jogot nem alapozta meg. Jogszerű felmondás hiányában a II.r. felperes az ingatlan birtokba adását sem követelhette.

A Kúria mindezt a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett, ezért a perköltség viselésről nem kellett határozni.

Budapest, 2015. szeptember 9.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő