

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.20.604/2015/6.szám

A Kúria az SBGK Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tószegi Renáta ügyvéd) által képviselt felperesnek, Dr. Szalai Adrienn ügyvéd által képviselt alperes ellen, ingatlan kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 20.P.50.482/2014. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. december 2. napján meghozott 42.Pf.638.579/2014/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes 2015. március 11. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 25.000 (Huszonötezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 83.900 (Nyolcvanháromezer-kilencszáz) Ft felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2008. november 14-én megkötött szerződéssel bérbe adta az alperesnek a tulajdonában lévő 76 m² alapterületű raktárhelyiséget. A bérlő alperesnek 2009. február 15. és 2012. szeptember 15. napja között 4.560.298 Ft bérleti díjtartozása keletkezett. A felperes az alperessel 2012. szeptember 27. napján kézbesített levelében felszólította

az alperest a tartozásának megfizetésére. Az alperes a bérleti díj tartozását nem fizette meg, ezért a felperes 2012. október 12-én kelt levelében a bérleti szerződést 2012. november 30. napjára felmondta. A felmondást tartalmazó levelet az alperes 2012. október 16-án vette át. Az alperes a felmondási idő lejártát követően az ingatlant nem ürítette ki, nem adta a felperes birtokába. A bérleti

díjfizetési kötelezettségének a felmondást követően sem tett eleget.

A felperes keresetében az alperest a helyiség kiürítésére és birtokába adására kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A tartozását nem vitatta. Nem vitatta azt sem, hogy a felmondást megelőző fizetési felszólítást átvette. Arra hivatkozott, hogy a tartozása megfizetésére részletfizetési kedvezményt kért s a felperes ügyintézőjétől ígéretet kapott: ha a tartozását törleszteni kezdi a felperes a bérleti szerződést nem fogja felmondani, a felperes azonban ennek az ígéretnek az ellenére mégis felmondott. Előadta, hogy a részletekben való fizetést azért nem kezdte meg, mert arra várt, hogy a felperes közölje, milyen nagyságú részletek megfizetése esetén tekint el a felmondástól.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott, kötelezte az alperest a helyiség kiürítésére és a felperesnek történő birtokba adására. Ítéletét a következőkkel indokolta:

A lakások és helyiségek bérletről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérletre is irányadó az Ltv. 25. § (1) és (5) bekezdései, amelyek akként rendelkeznek, hogy ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt -a következményekre való figyelmeztetéssel- a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál. A felszólításban megjelölt 8 napos határidő 2012. október 5-én eredménytelen eltelte, a felperes ezért a 2012. október 12-én postára adott levelében 2012. november 30-ára szólóan jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést. A bérleti szerződés az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja értelmében 2012. november 30-án megszűnt. Mivel a felperes a felmondási idő lejártát követően már jogalap nélkül van az ingatlan birtokában a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az ingatlant kiürítve a felperes birtokába visszaadni.

Az alperes fellebbezésében arra hivatkozva kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, hogy az ingatlan megvételére a felszólítást, majd a felmondást követően ismét ajánlatot tett és ígérte a tartozásának megfizetését is, de a felperes az ajánlatokra nem válaszolt, ezzel megsértette az együttműködési kötelezettségét.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a felmondás közlésére jogszabályban

megállapított határidő csak 2012. október 15. napján telt le, mert a határidő utolsó napja munkaszüneti napra esett. A felmondás a Ptk. 214. § (1) bekezdése értelmében anyagi jogi jognyilatkozat, amely címzettjének tudomásszerzésével válik hatályossá, ezért szükséges volt, hogy a felperes felmondást tartalmazó levele a felmondás közlésére megállapított határidőn belül az alpereshez megérkezzen. Az alperes a felmondást tartalmazó postai küldemény 2012. október 16-án, a felmondás közlésére rendelkezésre álló határidő elteltét követően vette át, ezért a bérleti jogviszony megszüntetésére az elkészített felmondás már nem volt alkalmas. Az alperes jogszerű felmondás hiányában birtoklásra továbbra is jogosult volt, ezért az ingatlan kiürítésére és birtokának visszaadására nem köteles.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Azzal érvelt, hogy a felmondás elkészítésére az alperes sem hivatkozott, ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem korlátain túlterjeszkedve állapította meg a felmondás érvénytelenségét. Hangsúlyozta, hogy ha a küldemény „nem kereste” jelzéssel visszaérkezik a feladóhoz a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni, így a felmondás jogkövetkezményei is beállnak. Ha a másodfokú bíróság jogi álláspontja helyes lenne az olyan ellentmondásos helyzetet eredményezne, hogy ha a bérlő a felmondást nem veszi át, úgy a felmondás érvényes, ha pedig kivárja a 8 napos határidő elteltét és a postán ekkor veszi át a küldeményt a felmondás érvénytelen.

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

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Kúria a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felmondás anyagi jogi jognyilatkozat, amely a címzettjének tudomásszerzésével válik hatályossá, ebből következően a postai küldeményként továbbított felmondás is akkor válik hatályossá, amikor a címzettjéhez a bérlőhöz megérkezik. Az Ltv. 25. § (1) és (5) bekezdései a felmondásra eltérést nem engedő szabályozást tartalmaznak. Ebből következően a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál. Ha a bérlő a felmondást tartalmazó küldeményt a felmondásra az Ltv. 25. § (5) bekezdésében megszabott határidő eltelte után veszi át a felmondás akkor is közöltnek tekinthető, ha a bérlő a kézbesítést megtagadta vagy megakadályozta; ez a bérlői magatartás ugyanis a Ptk. 4. §-ában

rögzített tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás alapelvei követelményébe ütközik (EBH.2005/1215). A Pp. 164. § (1) bekezdéséből következően azonban a bérbeadót terheli annak bizonyítása, hogy a felmondás felmondási határidőn belüli kézbesítését a bérlő felróható magatartásával hiúsította meg. A felperes ezt nem csak nem bizonyította, de erre nem is hivatkozott. A felperes a bérleti jogviszonyt csak új az Ltv. előírásainak megfelelő felmondással szüntetheti meg.

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

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes felülvizsgálati költségét. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. november 11.

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