

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.V.20.452/2015/6.

A Kúria dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda) által képviselt felperesnek dr. Bruszkó Emőke ügyvéd által képviselt alperes ellen helyiség kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 10.P.50.009/2014. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 18. napján meghozott 42.Pf.636.311/2014/4. számú jogerős ítéletével szemben az alperes 2015. február 27. napján 10. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2014. január 3. napján előterjesztett keresetében az alperes kötelezését kérte, hogy a 17,6 m² alapterületű helyiséget ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a rendelkezésére. A 2007. július 16. és 2013. december 31. napja közötti időszakra 1.190.354 forint díjhátralék és ennek 2010. október 1. napjától számított a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, 2014. január 1. napjától havi 17.436 forint használati díj megfizetésére is kérte kötelezni. Előadta, hogy a megjelölt helyiség a kizárólagos tulajdonát képezi, melyre az alperessel 2006. augusztus 4. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött. Az alperes 2013. december 31. napjáig 1.190.354 forint bérleti és használati díjhátralékot halmozott fel. A felperes 2014. január 31. napján a bérleti szerződést 2013. március 31. napjára felmondta, amit az alperes nem vett át. A bérleti szerződés megszűnt, az alperes az ingatlant 2013. április 1. napjától jogcím nélkül használja.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a bérleti szerződés még 2007-ben megszűnt. A bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadta a felperesnek. A felperes köteles lett volna 2007. harmadik negyedévében felszólítani a megfizetésére, így az 2012-ben elévült volna. Hat és fél éven keresztül nem kapott fizetési felszólítást. A felperes semmit sem tett a saját adminisztrációjának rendbetétele érdekében, jogalap nélküli fiktív követelést peresít.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. április 22. napján meghozott 10.P.50.009/2014/6. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 1.101.620 forintot, ennek 2011. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet követő napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 83.240 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy az

adóhatóság külön felhívására az állam javára fizessen meg 78.650 forint le nem rótt eljárási illetéket, míg az ezt meghaladó 5.325 forint illetéket rendelkezésére szerint az állam viseli.

Ítéletének indokolásában ismertette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 2. § (1) bekezdését, 24. § (1) bekezdés a) pontját, 25. § (1), (5), 36. § (1) bekezdését. Az alperes hivatkozására tekintettel elsőként arról döntött, hogy a bérleményt 2007 nyarán a felperesnek tisztán, kiürítve a birtokába bocsátotta-e. Tájékoztatva az alperest, hogy ezt a tényállítást ő köteles bizonyítani. Megállapította, hogy az alperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, így nem tudta megállapítani, hogy a szerződést az alperes felmondta volna, hogy a helyiséget kiürítette volna. Vagyis a bérleti jogviszony a felek között 2007 nyarat követően is fennállt. Megállapította viszont azt, hogy a felperes felmondása alaki hibás. A felperes 2013. január 31. napján adta postára a fizetési felszólítását, amit a posta kétszer (2013. február 1. és 8. napján) kísérelt meg az alperesnek kézbesíteni. A küldeményt 2013. február 19. napján származtatta vissza a felpereshez, így a kézbesítési vélelemről szóló Pp. 99. § (2) bekezdése értelmében ezt követő nyolc nap állt az alperes rendelkezésére, hogy tartozását kiegyenlítse. A felperes azonban már 2013. február 21-i keltezéssel felmondott, így az nem eredményezhette a célzott joghatás megvalósulását, a bérleti szerződés megszűnését. Az elsőfokú bíróság erre alapítva a helyiség kiürítése iránti kereseti kérelmet elutasította.

Megállapította azt is, hogy a kimutatásban szereplő tartozás megfizetését az alperes nem tudta igazolni, jóllehet e körben is tájékoztatást kapott arról, hogy őt terheli a bizonyítás, miszerint a hátralékként terhére rótt tartozás nem áll fenn, vagy nem olyan összeg erejéig, mint azt a felperes megjelölte. A felperes 2007. július 16. és 2013. december 31. napja közötti időre 1.190.354 forint díjhátralék megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A pénzkövetelés tekintetében az alperes elévülésre hivatkozott, melyet az elsőfokú bíróság a Ptk. 324. § (1), 325. § (1), 326. § (1) és 327. § (1), (2) bekezdése keretében vizsgált. Az alperes bérleti díjfizetési kötelezettségére a Lakás tv. 12. § (1) bekezdése irányadó. A bérleti díj előre esedékesen fizetendő, így az elévülés szempontjából a tartozás havi esedékességének volt jelentősége. A 2013. február 27. napján kézbesítettnek tekintendő fizetési felszólítás megszakította az elévülést, így a 2008 februárját megelőző időszakra vonatkozó bérleti díjtartozás tekintetében az alperes helytállóan hivatkozott az elévülésre. Az alperest 2008 februárjától 2013. december 31. napjáig 1.101.620 forint bérleti díjfizetés terhelte, és az elsőfokú bíróság ennek megfizetésére kötelezte a középarányos időtől számított Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamattal együtt.

Rögzítette: a bérleti jogviszony jelenleg is fennáll, ezért az alperest mindaddig terheli a fizetési kötelezettség, amíg a bérleményt jogszerűen le nem adja, illetve ameddig a felperes a

szerződést jogszerű felmondással meg nem szünteti. Erre tekintettel mellőzte a jövőre nézve a használati díj fizetésére vonatkozó kötelezettséget.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 14. §-a alapján határozott.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

A Fővárosi Törvényszék 2014. november 18. napján meghozott 42.Pf.636.311/2014/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, és az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 12.700 forintra, illetékfizetési kötelezettségét 15.000 forintra leszállította, egyben megállapította, hogy az állam 15.000 forint le nem rótt eljárási illetéket visel. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy 2014. január 1. napjától a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 forint másodfokú perköltséget. Az alperest feljogosította 71.400 forint többletként lerótt fellebbezési illeték visszaigénylésére.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és elfogadta az abból levont jogi következtetéseket is. Fellebbezés hiányában a helyiség kiürítésére irányuló, valamint a 2008 februárja előtti bérleti díjra vonatkozó igényt elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezéseket nem vizsgálhatta felül.

Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint az alperesnek kellett bizonyítani a helyiség 2007 nyarán történt átadását. E kötelezettségnek az alperes nem tett eleget. Nem bizonyította, hogy a bérleti szerződést ő maga korábban felmondta volna, és így az 2007-ben megszűnt volna. A jogviszonyt a felperes 2013. február 21-i felmondása sem szüntette meg, ebből következően az az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában is fennállt. Az alperes tehát erre az időszakra is köteles bérleti díjat fizetni.

Sem a Lakás tv., sem a Ptk. nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely szerint a bérbeadó meghatározott időn belül köteles lenne a bérlőt a hátralék megfizetésére felszólítani, majd ennek elmulasztása esetén köteles lenne a bérleti szerződést felmondani, és ennek hiányában bérleti díjat sem követelhetne. A Lakás tv. 25. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó ugyan köteles a bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel írásban felszólítani, de ez a kötelezettség csak arra vonatkozik, hogy ennek hiányában nem élhet felmondással. A felszólítás hiánya nem érinti a bérleti díj iránti követelést. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés sem, amely szerint a bérbeadó köteles volna a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, köteles volna a bérlőt a rendeltetésszerű használatra felszólítani, ennek hiányában pedig nem terjeszthetne elő bérleti díj iránti követelést. A bérbeadó igényérvényesítésének egyetlen korlátja az elévülés, ahogy arra az alperes is hivatkozott, és ahogy azt az elsőfokú bíróság figyelembe is vette. Hogy a felperes hosszú ideig nem ellenőrizte a bérleményt, nem állapította meg azt, hogy senki sem használja, nem szólította fel az alperest a hátralék megfizetésére, és nem mondta fel a bérleti szerződést, pusztán azzal a következménnyel jár, hogy az elévülési időn túl előterjesztett bérleti díjigényét nem érvényesítheti. Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan állapította meg a felperes bérleti díj iránti igényének alapos voltát.

A perköltség tárgyában a döntését a Pp. 78. § (1) bekezdésére, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletre alapozta azzal, hogy a pertárgyérték a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja szerint számítva 209.232 forint volt.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Az alperes szerint az elsőfokú bíróság nem tárta fel azt a körülményt, miként lehetséges, hogy a felperes a helyiséggazdálkodási feladatai ellátása során nem észlelte, hogy a bérbeadás útján hasznosított helyiségre az általa „bérliként nyilvántartott személy” több éve nem fizet bért, hogy a felperes ellenőrzési kötelezettségét teljesítette-e, a bérlo rendeltetésszerű bérleményhasználatát ellenőrizte-e. Nem vizsgálta, hogy a felperes az önkormányzati vagyon kezelése körében az elvárható gondos és jogszabályszerű magatartást tanúsította-e. A felperes a felmondási jogát nem rendeltetésszerűen, illetve a Ptk. 277. § (4) bekezdésébe ütköző módon gyakorolta. Az eljárás során előadta, hogy a bérleti jogviszonya még 2007-ben megszűnt. 2007 júniusában befizette és ezzel rendezte a helyiség addig esedékes bérleti díját, ezt maga a felperes által csatolt kimutatás igazolja. Egyidejűleg a helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperesnek visszaadta. Birtokon kívül van, a kulcsokkal nem rendelkezik, de úgy tűnik minderről a felperesnek nincs tudomása. Előadta azt is, hogy okirattal nem tudja igazolni a helyiség, illetve a kulcsok visszaadását. Ugyanakkor tény, hogy 2007 júniusát követően a felperes több éven keresztül semmiféle felszólítást nem intézett hozzá, és felmondással sem élt. A felperes ráutaló magatartásával a szerződést maga is megszüntnek tekintette. A felperes magatartása sérti a Ptk. 4. §-ában előírt jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét. A Lakás tv. értelmében ha a bérlo a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre felszólítani. A bérleti díjak elmaradását éveken keresztül tudomásul vevő felperes hat és fél év elteltével jogszerűen nem követelheti visszamenőlegesen a bérleti díjhátralék megfizetését. Az elsőfokú bíróság tehát a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző módon nem tárta fel teljes körűen a tényállást. Felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) rendeletére, ennek 4. § (11) bekezdésére, miszerint a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést a Zrt. évente egyszer, lakossági bejelentés alapján pedig szükség szerint ellenőrzi. A 20. § (1) bekezdése szerint a helyiségekre is irányadóak a lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések azzal, hogy e § (3) bekezdés a) pontja azonnali hatályú felmondást szabályoz arra az esetre, ha a bérfizetési kötelezettséget felszólítás ellenére nem teljesítik. A felperes mind az évenkénti ellenőrzési kötelezettségét, mind a bérleti díj fizetésére vonatkozó felszólítási kötelezettséget éveken keresztül nem teljesítette, így megszegte a saját rendeletében, de a Ptk. 277. § (4) bekezdésében is írt szabályokat. A felperes magatartása a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdésében foglalt joggal való visszaélés tilalmát is sértette. Az a tény, hogy nem tudta, és okiratokkal továbbra sem tudja igazolni a bérleti jogviszony 2007. júniusi megszűnését, a kulcsok visszaadását, nem jelenti a bérleti jogviszony fennállását, és nem nyújt jogalapot a bérleti díj iránti követelésre.

A felperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel, a jogerős ítélet nem vette figyelembe azt az előadást, hogy a szerződés 2007-ben megszűnt, hogy a felperes a felmondási jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolta. 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.

Az elsőfokú bíróság - megismerve a védekezését - teljesítette a Pp. 3. § (3) bekezdéséből következő kötelezettségét, és tájékoztatta az alperest, őt terheli annak bizonyítása, hogy a bérleti jogviszony 2007-ben megszűnt, és a bérleményt kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta a felperesnek. Az alperes bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Ebből következően az elsőfokú bíróság bizonyított tényként csak azt tudta figyelembe venni, hogy a felek között 2006. augusztus 4. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre a perrel érintett raktárhelyiségre, és hogy azt a felperes kívánta megszüntetni 2013. február 21. napján kelt felmondással. Mint nem bizonyított tényt nem vehette figyelembe a szerződés 2007. évi megszűnését, és a helyiség birtokának visszaadását, hiszen az alperes még a felülvizsgálati kérelme szerint sem tudja ezt az általa állított tényt bizonyítani.

Az alperes sem az elsőfokú, sem a másodfokú, de a felülvizsgálati eljárásban sem tudott olyan jogszabályi rendelkezésre hivatkozni, ami konkrétan a helyiségbérleti szerződések esetén kimondaná, a bérlemény ellenőrzésének elmulasztása, a bérleti díj megfizetésének meghatározott időn túli követelése azzal a következménnyel járna, hogy a bérbeadó ilyen követelést a jövőben nem támaszthatna. Jogszabályi előírás hiányában nem jár jogvesztéssel, hogy a bérbeadó a bérlőt az elmaradt díjfizetésre nem szólítja fel, hogy ennek következtében a szerződést nem mondja fel. Egyetlen következmény, amit az alperes védekezésére egyébként az elsőfokú bíróság alkalmazott is, hogy az elévülési időn túl érvényesített követelést elutasította.

A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Ptk. 277. § (4) bekezdése szerint a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. A bérleti díj tekintetében a felperes jogosultnak minősül, és az alperes nem tudott olyan bérbeadói magatartásra hivatkozni, ami a teljesítés elősegítését sértette volna. Önmagában a bérlemény ellenőrzés elmulasztása, az elmaradt bérleti díj megfizetésére való felszólítás hiánya ebbe a körbe nem sorolható. Az alperest a felperes magatartása nem gátolta, hogy az esedékes díjakat fizesse, az alperesnek a felperes bármely magatartásától függetlenül tudnia kellett, hogy fizetési kötelezettség terheli.

A felülvizsgálati kérelemben még felhívott Ptk. 4. § (1), (4), 5. § (1) és (2) bekezdésének alkalmazása sem járhat azzal az eredménnyel, hogy a felperes a határozatlan időre szóló bérleti szerződésen alapuló bérleti díj követelésére vonatkozó jogát,

igényét elveszítse a szerződés fennállta alatt, minthogy annak jogszabályszerű megszüntetését egyik fél sem tudta igazolni.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria – a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felülvizsgálati eljárásban a felperes oldalán megtérítésre jogosító képviseleti tevékenység nem volt, így e tárgyban a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 79. § (1) bekezdése alapján rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2016. március 9.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő