

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.X.30.465/2007/6.szám

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Komáromi Viktória által képviselt felperesnek a dr.Szegedi Zsolt ügyvéd által képviselt alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróság előtt 33.G.22.465/2006. szám alatt indult, és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2007. június 14-én kelt 1.Gf.15-07-040020/7. számú részítéletével befejezett perben a részítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.15-07-040020/7. számú részítéletének felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezéseit nem érinti, a felperes keresetét elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi, és ekörben a perköltség kivételével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a felperesnek a felülvizsgálati eljárásban 132.800,- (Százharminckétezer Nyolcszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illeték, továbbá a felperest és az alperest 50.000-50.000,- (Ötvenezer-ötvenezer) Ft Áfát is magába foglaló felülvizsgálati perköltsége merült fel.

Ez ellen a részítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és az alperesi jogelőd között 1998. november 4-én bérleti és szolgáltatási szerződés jött létre. A Nyíregyházi Városi Bíróság 2004. szeptember 29-én kelt ítéletével megállapította, hogy az alperesi jogelőd 2002. november 21-én kelt felmondása érvénytelen, és a felek között a bérleti jogviszony fennáll. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesi jogelődnek

942.370,-Ft-ot és ennek 2000. december 1. napjától járó különböző időszakokra irányadó megjelölt késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan az alperesi jogelőd viszontkeresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2006. március 28-án kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, a felperes marasztalásának főösszegét 7.802.370,-Ft-ra felemelte, mellőzte az alperesi jogelőd első fokú perköltség megfizetésére vonatkozó kötelezését, és a felperest kötelezte 220.000,-Ft elsőfokú perköltség megfizetésére. Az állam által előlegezett viszontkereseti eljárási illetéket 468.100,-Ft-ra felemelte. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta, rendelkezett a másodfokú perköltség megfizetéséről. A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Nyíregyházi Városi Bíróság 2006. május 2-án kelt végzésében a felperest terhelő 7.802.370,-Ft tőke, továbbá 220.000,-Ft elsőfokú és 519.500,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére a végzés jogerőre emelkedésétől kezdődően, minden hónap 10. napjáig esedékesen engedélyezte a tartozás 6 havi egyenlő részletekben történő megfizetését azzal, hogy bármely részlet elmulasztása esetén a teljes tartozás válik esedékessé. E végzést a másodfokú bíróság 2006. július 11-én kelt végzésével helybenhagyta.

A felperes 1.423.645,-Ft-ot 2006. június 1-jén az alperesi jogelőd részére átutalt. Alperesi jogelőd 2006. július 26-án kelt levélben tájékoztatta felperest, hogy a bíróság által megítélt részletfizetési kedvezmény alapján 2006. augusztus 10. napjától 6 hónapon át 1.423.645,-Ft törlesztő részletet kell fizetnie, valamint a megítélt késedelmi kamatokat összesen 5.065.038,-Ft-ot, melyre részletfizetési kedvezményt nem kapott, ezért azt legkésőbb az első törlesztő részlettel rendezze. Tájékoztatta a felperest, hogy a 2006. június 1-jén átutalt 1.423.645,-Ft-ot a Ptk.293.§-a alapján a kamatra számolta el. Ezt követően a felek között vita alakult ki, levélváltásra került sor. 2006. augusztus 31-én kelt levelében az alperesi jogelőd az 1998. november 4. napján kelt bérleti szerződést felmondta, 2006. szeptember 30. napjára. A felmondást a felperes 2006. augusztus 31-én vette kézhez. A felmondás indoka az volt, hogy jelen per felperese a jogerős ítélet és a többszöri teljesítésre történő felhívás ellenére a bérleti jogviszony alapján fennálló tartozását nem fizette meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérve viszontkeresetet is előterjesztett atekintetben, hogy a bíróság a birtokba adásig kötelezze a felperest a bérleti díj mértékével egyező használati díj megfizetésére.

A Nyíregyházi Városi Bíróság 2007. január 31-én kelt ítéletében megállapította, hogy az alperes 2006. augusztus 31. napján kelt felmondása érvénytelen, a felek közt a bérleti jogviszony fennáll. A felperes viszontkeresetét elutasította, rendelkezett az elsőfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a jogerős ítélet végre nem hajtásának következményeit a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII.tv. rendezi, a jogerős ítéletben foglaltak nem teljesítése akár a részletfizetési kedvezmény elvesztését is eredményezheti, ugyanakkor a jogerős ítéletben előírt fizetési kötelezettség elmulasztása nem vezethet a bérleti szerződés jogszerű felmondásához.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2007. június 14-én kelt részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a felperes keresetét elutasította, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Részítélete indokolásában kifejtette, a felek közötti jogviszonyra a Ptk.434.§ /4/ bekezdése alapján alkalmazandó a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LVIII.tv. (Ltv.) rendelkezései az irányadóak, melynek 36.§ /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 24.§ /1/ bekezdés a.) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a lakbért, a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. A jogerős ítéletben megállapított 7.802.370,-Ft-os bérleti díj tartozásra a felperes 6 havi részlet fizetési kedvezményben részesült. A bérleti díj nem fizetésére alapított felmondási jog érvénytelenségére irányuló perben a felperes terhére megítélt perköltség és késedelmi kamat marasztalás figyelmen kívül hagyandó, mert ezek nem fizetése az állami kényszerrel való végrehajtás szankcióját vonják maguk után. A felperes 2006. június 1-jén ugyan 1.423.645,-Ft-ot az alperesnek megfizetett, de az a bérleti díj tartozását nem szüntette meg, ugyanis az alperes a Ptk.293.§-a alapján jogosult volt a résztörlesztést, a korábbi felmerült perköltségre és az addig felmerült késedelmi kamatra elszámolni. Így az alperes jogszerűen gyakorolta felmondási jogát, a felmondás okaként szolgáló bérleti díjtartozás bírósági perben történt megállapítása a tartozást nem szünteti meg.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság részítéletének hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, megítélése szerint olyan időszakra is felszámított az alperes kamatot, amelyre törvényesen kamatot nem lehetett volna felszámítani. A felszámítható kamatot ezért az alperes 1.150.000,-Ft-al kevesebb összegben számíthatja fel. Felperesi álláspont szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes bérleti díj fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, s a közöttük

korábban folyó jogvitát lezáró ítélet alapján a teljesítés elmaradása esetén jogkövetkezményként a Vht. rendelkezései az alkalmazandók. Ezt tette az alperesi cég is, amikor a teljes követelést beszédési megbízással érvényesítette. Megítélése szerint a felek között létrejött szerződés alapján az értéknövelő beruházások beszámítására a felperes jogosult volt, így bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tett. Az a körülmény, hogy a később keletkezett jogvita elbírálása során az eljáró bíróságok nem láttak lehetőséget a bérbeszámításra és ennél fogva bérleti díjhátralék keletkezett, nem alapozza meg jogszerűen a felmondást. A tartozás teljes behajtását a beszédési megbízás kibocsátásával az alperes érvényesítheti, egyébként a teljes tartozása a felmondás kézbesítését követő 4. napon megszűnt. A jogerős ítélet álláspontja szerint sérti az Ltv.24.§ /1/ bekezdés a.) pontjában, a Ptk.4.§ /1/ bekezdésében, illetve az 5.§ /1/ bekezdésében meghatározott jogelveket.

Alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában történő fenntartását indítványozta.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy jelen peres eljárásban nem lehet már vitássá tenni a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1.Gf.15-06-040008/5. számú ítéletében foglaltakat, mely a felperes javára megítélt tőkeösszeget felemelte, illetve az elsőfokú bíróság által megállapított kamat fizetési kötelezettséget többek között helybenhagyta. Rögzíti a Legfelsőbb Bíróság, hogy az e tekintetben előterjesztett kijavításra, illetve kiegészítésre irányuló kérelmet a megyei bíróság elutasította, ezen végzést a Debreceni Ítéltábla helybenhagyta.

Érdemben ugyanakkor a Legfelsőbb Bíróság osztotta a felülvizsgálati kérelemben írtaknak megfelelően az elsőfokú bíróság álláspontját az alábbiak szerint. Az Ltv.24.§ /1/ bekezdés a.) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. Az adott esetben a felmondás indokaként a jogerős ítélet által megítélt tartozás meg nem fizetése szerepel, ez pedig az Ltv.24.§ /1/ bekezdése alapján nem felmondási ok. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság, illetve az adott ügyben született legfelsőbb bírósági felülvizsgálati ítélet a felek közötti jogviszonyt lezárta. Amennyiben az ítéletben meghatározott pénzkövetelést, annak kamatát, illetve a perköltséget a felperes nem az ítéletben foglaltaknak megfelelően fizeti meg, annak következményei a végrehajtási eljárásban vonandók le, ahogy arra helyesen az elsőfokú bíróság rámutatott. A Ptk.293.§-a arra adott az alperes számára lehetőséget, hogy a felperes által nem

maradéktalanul teljesített megítélt pénztartozás tekintetében a fizetett összeget először a kamatra számolja el és ne a tőkére, de ezen szabálynak, lehetőségnek jelen jogvita elbírálására nincs kihatása.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a rendelkező rész szerinti döntését a Pp.275.§ /4/ bekezdése alapján hozta meg. A részítélet az adott tényállás mellett nem tette lehetővé a perköltség viseléséről hozott döntést, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban a feleknek felmerült költségét csak megállapítani tudta, annak viseléséről a folyamatban levő első fokú eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell döntenie. Az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését a Legfelsőbb Bíróság azért helyezte hatályon kívül, mivel az ott elbírált igények egy része hatályon kívül helyezésre került. Ezen rendelkezések pedig jelen felülvizsgálati eljárás tárgyát nem képezte, nem képezhette.

Budapest, 2008. február hó 27. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

(.....)  
Szécsiné Horváth Ildikó  
bíróági tisztviselő