

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.324/2018/9.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: Budapest Főváros VI. Kerület, Terézváros Önkormányzata (felperes címe)

A felperes képviselője: Dr. Zsellér Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Zsellér Orsolya ügyvéd)

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd)

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 42.Pf.634.139/2017/15.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.50.044/2014/81.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 101.843 (százegyezer-nyolcszáznegyvenhárom) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint bérbeadó 1999. szeptember 17-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az alperessel mint bérlővel a szám alatti komfortos önkormányzati lakásra (a továbbiakban: perbeli lakás). Az épületre a felperes és az E. Kft. között 2004-ben adásvételi szerződés jött létre. Miután a bíróság megállapította e szerződés érvénytelenségét, az épület 2012. január 20-án visszakerült a felperes birtokába. A 2013. július 8-án kelt levelével a felperes a bérleti jogviszony felmondásának kilátásba helyezésével felszólított az alperest, hogy 8 napon belül fizesse meg a 2013. június 30-ig fennálló 1.170.458 forint bérleti díjhátralékot. A fizetési felszólítást az alperes 2013. július 30-ig átvehette volna a postán, mielőtt a küldeményt „nem kereste” jelzéssel 2013. augusztus 1-jén

visszaküldték a feladónak. Az alperes a fizetési felszólításnak nem tett eleget, ezért a felperes a bérleti jogviszonyt a 2013. augusztus 8-án kelt levelével 2013. szeptember 30-ra felmondta. A felmondó levelet a posta két alkalommal kísérelte meg kézbesíteni az alperes részére, először 2013. augusztus 9-én, majd augusztus 16-án. Az alperes meghatalmazottja a felmondást 2013. augusztus 21-én átvette. Az alperes a perbeli lakásból több évvel a felmondást megelőzően elköltözött, amelynek tényét és az új lakcímét a felperesnek nem jelentette be. A lakás a tető és a zárófödém karbantartásának hiánya miatt beázott. A konyha beázását követően 2013. év végére alkalmatlanná vált a rendeltetésszerű használatra.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében a perbeli lakás kiürítésére és birtokba adására, valamint a 2012. január 1. és 2014. március 31. közötti időszakra 1.331.952 forint bérleti, használati, víz- és csatorna, valamint szemétszállítási díj és ezen összegek 2013. március 1. napjától a kifizetésig járó kamatai, továbbá 2014. április 1-től a kiürítésig havi 51.406 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Állította, hogy biztosította a lakás rendeltetésszerű használatát, elvégezte az épületben a veszélyelhárítást, kijavította a felmerülő hibákat. Rámutatott arra, hogy az alperes álláspontja szerint a lakás használhatatlan, ennek ellenére még mindig a birtokában tartja.
- [3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy érvénytelen a bérleti jogviszony felmondása, és vitatta a felperes által követelt használati díj összegszerűségét is. Előadta, hogy a lakás a felperesnek felróhatóan nincs rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ezért 2011 óta nem lakik ott. Bérleti díjtartozása nem áll fenn. A felperes 1990-ben azzal a feltétellel kapta az államtól ingyenesen tulajdonába az ingatlant, hogy 10 éven belül az épületet teljeskörűen felújítja, amely nem teljesült. Az épület időközben élet- és balesetveszélyessé vált, huzamos emberi tartózkodásra alkalmatlan. A felperes a rendeltetésszerű használhatóságot az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) által előírt kötelezettsége ellenére nem biztosította, ezért szavatossági joga érvényesítése okán mindaddig nem tesz eleget a bérleti díj fizetési kötelezettségének, amíg a felperes nem teljesíti bérbeadói kötelezettségét [1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 306. § (4) bekezdés, 308/C. §]. Víz- és csatornadíjat korábban a felperes nem követelt, annak megfizetésére előzetesen nem szólította fel.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 622.676 forintot és ennek 2012. szeptember 15-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg felperesnek 93.300 forint perköltséget. A felperest a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására 17.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte. Egyebekben akként rendelkezett, hogy a fennmaradó 57.000 forint illetéket az állam viseli.
- [5] Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint a fizetési felszólítás közlése az alperesnek felróhatóan hiúsult meg azáltal, hogy a postai küldeményt értesítést ellenére nem vette át. A határidők vonatkozásában a felmondás szabályos volt. A 2013. július 30-i visszaküldéstől számított 8 napos fizetési határidő augusztus 7-én telt le, a felperes pedig az augusztus 8-án kelt és még aznap postára adott levelében felmondta a szerződést. A felmondása azért volt érvénytelen, mert nem tudta igazolni a felszólításban feltüntetett hátralék összegét, arra vonatkozóan ellentmondásos kimutatásokat csatolt. Jóváírt 285.816 forintot, így a 2013. szeptemberben kimutatott hátralék 1.081.498 forint volt, amely nem érte el a júniusig közölt hátralék összegét. A lakás kiürítésére vonatkozó keresete ezért alaptalan volt.

- [6] Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le annak megállapítására, hogy a perbeli lakás rendeltetésszerű használatra, lakhatásra alkalmas állapotban volt-e. A beszerzett szakértői véleményt az ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő úgy nyilatkozott, hogy 2012. január 1-től a lakás korlátozottan ugyan, de alkalmas volt a rendeltetésszerű használatra. Valamennyi hibáját az épület, pontosabban a tető és a zárófödém karbantartásának hiánya okozta. Ehhez hozzájárult a bérlő bejelentési kötelezettségének elmulasztása. Az alperes nem tudta igazolni, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotáról tájékoztatta a felperest. A parketta hiánya önmagában nem tette rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná a lakást. Nem merült fel arra utaló tény, hogy a felszedése az alperes tudtán kívül, idegen személyek által történt. Az alperes a felmondás kézbesítésekor már tudomással bírt a felperes bérleti díj követeléséről. Bérleti díjat csak arra az időszakra nem köteles fizetni, amely időszakban a lakás nem volt használható állapotban. A szakvélemény szerint csak 2014 júniusától, a konyha beázására, állapotára figyelemmel nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas a lakás. Az épület problémáiról a felperesnek az eladás előtt is tudomása volt, ezért elvárható lett volna tőle a gondosság. Nem lehetett ugyanakkor figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy az alperes nem jelezte a perbeli lakás rossz műszaki állapotát. Az alperes 2012. január 1-től 2014. május 30-ig köteles az önkormányzati rendelet szerint megállapított díjak megfizetésére. Az ezt követő időszakra a kereset nem volt megalapozott.
- [7] Az egyéb szolgáltatási díjak vonatkozásában az elsőfokú bíróság a keresetet bizonyítatlannak látta. A felperes az szám alatti címre szóló víz-, csatornadíj és hulladékszállítási számlákat bemutatta, azonban azt nem igazolta, hogy a szolgáltatási díjakat a perbeli lakás vonatkozásában a rendeletnek megfelelően számította ki. A bérlő szolgáltatási díjfizetési kötelezettsége rendeltetésszerű használatra alkalmas bérlemény esetében áll fenn, ezért az alapterület szerinti számítás a 2014 júniusát megelőző időszakban sem alkalmazható.
- [8] A felperes fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy a perbeli lakást 15 napon belül ingóságaitól kiürítve hagyja el és bocsássa a felperes rendelkezésére. Az alperes által a felperesnek fizetendő összeget 2.744.129 forintra és ennek 2015. július 15-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatára, míg a perköltséget 95.864 forintra felemelte és megfizetésének teljesítési határidejét 15 napban állapította meg. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2017. február 1-től a lakás kiürítéséig a tárgyhó 15. napjáig havi 40.820 forint használati díjat. Mellőzte a felperes illetékfizetésére kötelezését és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 60.752 forint le nem rótt kereseti illetéket, míg a fennmaradó 4.072 forint kereseti illetéket az állam viseli. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 91.186 forint másodfokú perköltséget és az államnak felhívásra 206.796 forint le nem rótt fellebbezési illetéket. A fennmaradó 26.852 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.
- [9] Az ítélet indokolásában kiegészítette az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. Az alperes tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmét nem találta alaposnak, mert a kiürítési kereset tekintetében a felperes perbeli legitimációját megalapozta, hogy a perbeli lakás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt. Az a körülmény, hogy a jövőben esetleg más lesz a tulajdonos, nem volt előkérdése a kereset eldöntésének.
- [10] A másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy az alperes a fizetési felszólítást még átvehette volna a postán 2013. július 30-án, ezt azonban nem tette meg önhibájából meghiúsítva a kézbesítést. Ettől az időponttól számított 8 napon belül, azaz 2013. augusztus 7-ig tehetett volna eleget a fizetési kötelezettségének, hogy elkerülje a felmondást. A felszólításban foglaltakat nem teljesítette, ezért a felperes további 8 napon belül, 2013. augusztus 15-ig mondhatta fel a bérleti jogviszonyt. A felmondást az alperes az első értesítés postaládában hagyásakor, 2013. augusztus 9-én - a 8 napos

határidőn belül - átvehette volna, a kézbesítés szintén önhibájából hiúsult meg. A Lakás tv. a felmondás érvényességéhez nem írja elő, hogy a felszólításban megjelölt lakbérhátralék összege pontosan megfeleljen a bérlő valós tartozásának összegével. A lakásbérleti jogviszony megszüntethető akár egy havi hátralék fennállása esetén is. A felszólítás lényeges kelléke, hogy abból beazonosítható legyen, milyen jogcímen, milyen összegű hátralék megfizetését kéri a bérbeadó. Az adott esetben az alperes nem vitatta, hogy a felszólítás időpontjában volt lakbér- és egyéb szolgáltatási díjhátraléka, és azt sem tette vitássá, hogy azt nem fizette meg. Ez önmagában elegendő volt ahhoz, hogy a felperes megszüntesse a bérleti jogviszonyt. A felszólító levélben közölt díjhátralék olyan időszakra (2011. július 1-2011. december 31.) is vonatkozott, amikor az alperes - általa sem vitatottan - semmilyen díjat nem fizetett. Az a körülmény, hogy a felperes a felmondást követően sztornózta az erre az időre kiállított számlákat, nem jelenti annak elismerését, hogy ez a tartozás nem állt fenn a felszólítás időpontjában. Az alperes által hivatkozott eseti döntések más tényállás alapján születtek. A felmondás megfelelt a Lakás tv. 25. § (1) és (5) bekezdésében foglalt formai és tartalmi követelményeknek, ezért a felmondási idő lejártával, 2013. szeptember 30-án az alperes lakásbérleti szerződését megszüntette. Az alperes ettől kezdve jogcím nélküli lakáshasználó, aki a Lakás tv. 17. § (1) bekezdése alapján köteles kiüríteni és a felperes rendelkezésére bocsátani a perbeli lakást.

- [11] Az alperes a perben nem igazolta, hogy értesítette a felperest a lakcíme megváltozásáról. Gondoskodhatott volna a bérlemény címére érkezett küldemények átvételéről, a fizetési felszólításról is értesülhetett volna. A bérlő kötelezettsége a bérleti díj havi rendszerességgel történő megfizetése. Sem jogszabály, sem a bérleti szerződés nem ad lehetőséget arra, hogy a bérlő egyoldalúan, a bérbeadóval való megállapodás nélkül megszüntesse a bérleti díj fizetését. Az alperes az E. Kft.-vel megállapodott abban, hogy nem fizet. A felperessel ilyen megállapodást nem kötött. A Lakás tv. 10. § (3) bekezdése még a lakbérmérséklés lehetőségét is a bérlő és a bérbeadó megállapodásától teszi függővé. A perben beszerzett szakértői vélemény szerint a lakás 2012. január elejére vált korlátozottan alkalmassá a rendeltetésszerű használatra az utcai és a középső szoba, valamint az előszoba beázása miatt, de ekkor volt még két, önállóan megközelíthető, használható szobája amellet, hogy a konyha és a mellékhelyiségek is használhatók voltak. Az alperes tehát nem igazolta azt az állítását, hogy az elköltözésekor a lakás életveszélyes állapotú volt. Ebben az időben a beázás okozta károk olyan azonnali beavatkozást nem igénylő hibák voltak, amelyeket jeleznie kellett volna a felperesnek a Lakás tv. 11. § (4) bekezdése alapján. Ilyen írásbeli bejelentés hiányában nem hivatkozhatott alappal arra, hogy a felperes nem teljesítette szavatossági kötelezettségét, nem szüntette meg a beázás okát és elmulasztotta az épület karbantartását. A kirendelt szakértő szakvéleménye szerint a konyhai beázás 2012. év elején kezdődött és 2013. végére, 2014. elejére lehetetlenítette el a konyha használatát. A lakás ekkortól vált a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná. E szakértői megállapítás alapján azt a következtetést lehetett levonni, hogy a lakás már 2014 januárjától rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt. Ekkorra azonban a felek közötti bérleti szerződés már megszűnt és a felperest a lakással kapcsolatban szavatosság nem terhelte. Az alperes a Lakás tv. 1. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó régi Ptk. 424. § (1) bekezdésében foglalt azonnali hatályú felmondás jogával akkor sem élt, amikor már valóban használhatatlanná vált a lakás. Azt annak ellenére birtokában tartotta, hogy lakhatását évek óta máshol oldotta meg.
- [12] A jogcím nélküli használat kezdetétől, azaz 2013. október 1-től az alperesnek a Lakás tv. 20. § (1) bekezdése alapján a lakás kiürítéséig a lakbérrel azonos összegű használati díjat kell fizetnie. A bérleti és használati díj nem a lakás tényleges használatának, hanem birtokban tartásának az ellenértéke. A szemétszállítási díj fizetési kötelezettség ugyancsak a kiürítésig terheli az alperest, mivel ezt a díjat a szolgáltató a hulladék mennyiségétől függetlenül kiszámlázta a tulajdonos felperesnek, aki jogszerűen hárította át az alperesre a bérleti szerződés 3. pontja, valamint Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete 1/1996. (I. 18.) önkormányzati rendelete

alapján. A víz- és csatornadíjat az alperesnek addig kell fizetnie, amíg a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt. Eddig merülhet ugyanis fel a lakásban vízfogyasztás, amelyet az épület teljes vízfogyasztása és a lakás alapterülete alapján állapított meg a felperes Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete 27/1997. (X. 10.) számú önkormányzati rendelete szerint. E rendelet 4. § (4) bekezdése alapján a víz- és csatornadíj fizetési kötelezettség azt a bérlőt is terheli, aki a bérlemény használatát időszakosan szünetelteti.

- [13] A bérleti díj összszerűségét a felperes a 6. számú beadványában részletesen levezette és csatolta ennek igazolására az önkormányzati rendeleteket is. A bérleti díj 2014. január 31-ig 38.628 forint/hó, 2014. február 1-től 40.820 forint/hó volt. A szemétszállítási díj a 6/F/21., 22. és 23. számú kimutatások alapján 2012-ben 1419 forint/hó, 2013 januárjában 1457 forint/hó, 2013. február 1-től 1515 forint/hó volt. Ugyanezen kimutatások tartalmazzák a víz- és csatornadíjat, amely 2012-ben, 2013-ban és 2014-ben is 9.071 forint/hó volt. 2012. január 1-től az elsőfokú ítélet meghozatala hónapjának végéig, azaz 2017. január 31-ig számolva évenkénti bontásban a bérleti, használati, szemétszállítási, valamint a víz- és csatornadíj (ez utóbbi 2013. december 31-ig) összege $589.416 + 590.510 + 505.828 + 1.058.375 = 2.744.129$ forint. Az alperes elsőfokú ítéletben megállapított fizetési kötelezettségét erre az összegre kellett felemelni és középátlagos időponttól, 2015. július 15-től kötelezni kellett a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat fizetésére is. A jövőre nézve 2017. február 1-től havi 40.820 forint használati díj megfizetésére köteles az alperest a kiürítésig. A jövőre nézve szemétszállítási díj megfizetésére nem lehetett kötelezni, mert a díj összegét a felperes évente állapítja meg, és az a jövőben eltérhet a peresített időszakban érvényesítettől.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet helybenhagyását, harmadlagosan a hatályon kívül helyezését és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Lakás tv. 2. § (2) bekezdésében, 7. § (1)-(2) bekezdésében, 8. § (2) bekezdésében, 24. § (1) bekezdésében, 25. § (1) bekezdésében, a régi Ptk. 2. § (1) bekezdésében, 95. § (1) bekezdésében, 199. §-ában, 214. § (1) bekezdésében, 216. § (1) bekezdésében, 240. § (1) bekezdésében, 277. § (1) és (4)-(5) bekezdésében, 305. §-ában, 306. § (4) bekezdésében, 317. § (2) bekezdésében, 424. §-ában, 428. § (1) bekezdésében, az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 122. § (2) bekezdésében, 206. § (1) bekezdésében, 252. § (2) bekezdésében foglaltakat.
- [15] Előadta, hogy a felperes 2017. október 26-án az épületet újra eladta. A birtok visszabocsátásának követelésére és a jövőre esedékes bérleti vagy használati díjra a tulajdonos per alatti változása folytán már nem ő jogosult, ezért a perben kérte a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig a tárgyalás felfüggesztését (rég Pp. 49. § (3) bekezdés, 152. § (1) bekezdés, 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:178. § (4) bekezdés). A vevő tulajdonjogát időközben bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, aki 2017. november 2-a óta tulajdonos és 2018. január 25-én birtokba is lépett.
- [16] A felperes a fizetési felszólításban nem tüntette fel a tartozás keletkezésének kezdő időpontját és nem mellékelte semmilyen számítást. Nem közölte, hogy a tartozásból mennyi a bérleti díj és a közüzemi szolgáltatások díja. A szerződéses együttműködés körében elvárható lett volna, hogy az E. Kft. birtoklását követő birtokba lépése után tájékoztassa a bérlőket, hogy bérleti és egyéb díjat követel és ennek mennyi a havi összege. A per során maga sem állította, hogy erre 2013. szeptember 23-a előtt sor került. Elismerte viszont, hogy a felszólításkor nem a közölt összeg volt a tartozás. Az állandó bírói gyakorlatra utaló BH 2013.153. számú jogeset szerinti tényállás tehát megvalósult. A Lakás tv. 25. § (1) bekezdésében és a régi Ptk. 277. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakból következően a fizetési felszólítás jogszerűségének tartalmi feltétele, hogy a bérlővel azt az összeget

kell közölni, amelynek a meg nem fizetése eredményezi a felmondási jog megnyíltát, illetve amelynek meg nem fizetése alapozhatja meg a felmondást. Ha a bérbeadó magasabb összeget közöl, valótlán feltételhez köti a felmondást. Ez pedig nemcsak a már említett jogszabályokat, hanem a régi Ptk. 2. § (1) bekezdését is sérti. A kiürítési keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatása sérti a régi Pp. 252. § (2) bekezdését. A jogellenes felmondás nem szüntette meg szerződés jogcímét, ezért a használati díj iránti igény megalapozatlan akkor is, ha a régi Pp. 122. § (2) bekezdése megengedi a le nem járt követelés érvényesítését.

- [17] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem tudta bizonyítani a tartozásra vonatkozó kereseti állítását, valamint azt sem, hogy a felszólításban olyan összeg megfizetéséhez kötötte a szerződés felmondhatóságát, amely valós és amely alapján fel is mondott. A fizetési felszólítás ilyen tartalmi hiányossága nyilvánvaló jogellenességet jelent, amely a Lakás tv. 25. § (1) bekezdése alapján akkor is kizárja a felmondás jogszerűségét, ha a felmondás határidőben történt és hatályosult. A fizetési felszólításban közölt bérleti díjhátralék és a fizetési kötelezettség összege nem lehetett pontos. A másodfokú bíróság 2012. január 1-től 2013. december 1-ig 1.179.926 forint tartozást mutatott ki, amely nem csak bérleti díjtartozás volt. A fizetési felszólítás azonban már 2013. június 30-ig 1.170.458 forint megfizetését írta elő. A másodfokú bíróság nem indokolta meg, hogy miért megalapozott a 2012. január 1-től érvényesített követelés, amikor a felperes azt állította, hogy 2012. január 20-án vette birtokba az ingatlant. Iratellenes ítéleti megállapítás, hogy a bérleti díj fizetését egyoldalúan szüntette be. Azzal, hogy nem fizetett, az E. Kft. szerződést módosító ajánlatát fogadta el 2006 januárjában ráutaló magatartással. A felperes birtokba lépésekor a bérleti szerződés tartalma e szerint módosult. A felperes a módosított bérleti szerződést egyoldalúan nem módosíthatta. A módosítás érvényessége és hatályossága nem volt jogvita tárgya. Ezt a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. A szerződésmódosítás egyébként annak elismerése volt, hogy a bérlemény nem felel meg a jogszabály és a szerződés által támasztott követelményeknek.
- [18] A másodfokú bíróság iratellenes megállapítása, hogy a bérlemény csak a felmondás utáni időszakban volt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. A másodfokú bíróság átsiklott az épület egésze és a perbeli bérlemény fölötti ingatlanrész súlyos, elhanyagolt állapotából eredő, a használatot akadályozó hiányosságok felett és afelett is, hogy a bejárati terület is használhatatlan, így a többi terület csak egy használhatatlan bérleményrészben keresztül megközelíthető. A perben kirendelt szakértő már 2012 januárjára állította, hogy a bérlemény korlátozottan volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra. A Lakás tv. 8. § (2) bekezdése és a bérleti szerződés azonban nem a korlátozott rendeltetésszerű használat biztosítását tette a felperes kötelességévé. Jogellenes az az álláspont, hogy a szavatossági kötelezettségek csak akkor léteznek, ha a jogosult érvényesíti őket, és hogy a szavatossági jogok nem érvényesítése „közrehatás”. A peranyag részét képező fotók alapján nem állítható, hogy a bérbeadó az adott állapottal eleget tett a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének. A felperes egyébként valamennyi, a perben felhasznált szakvéleményt ismerte, mert az érvénytelenségi perben azok rendelkezésre álltak.
- [19] A rendeltetésszerű használatra való részleges alkalmasság a lakásjogban értelmezhetetlen. A Lakás tv. 91/A. § 1. pontja, a bérleti szerződés, valamint a felek egyező előadása és a szakértői vélemény szerint a perbeli lakás több lakó- és mellékhelyiség funkcionális egységét képező összefüggő helyiségcsoport. Jogi (rég Ptk. 95. § (1) bekezdés) és használati egységet képez, a felek ekként kötöttek rá bérleti szerződést, és a bérleti díjat nem egyes részekre, hanem a bérlemény egészére határozták meg. A szerződéskötéskori ügyleti akaratuk oszthatatlan szolgáltatásra irányult. A bérleti szerződés a bérlemény oszthatatlan használatára jött létre, a bérleti díj az oszthatatlan szolgáltatásért jár. Mindebből az is következik, hogy a lakáshasználatnak mint szolgáltatásnak az ellenszolgáltatása sem osztható annak ellenére, hogy pénzbeli. A régi Ptk. 317. § (2) bekezdése és 428. § (1) bekezdése összefüggései okán kizárt a részleges bérleti díj, ha a bérlemény egésze nem használható (GK 65., BH 1993.632., BH 1984.281.). Ha a bérlet tárgyának csak egy része alkalmas a használatra, a szolgáltatás csak részlegesen alkalmas arra, hogy szerződésszerűnek minősüljön, és a

régi Ptk. 317. § (2) bekezdése okán a dolog fennmaradó részére, és annak használatára is beállnak a szerződésszegés jogkövetkezményei. Ha maga a dolog oszthatatlan, akkor az érte fennálló szavatosság is az. Mivel a bérlemény használatának biztosítása oszthatatlan szolgáltatás, a Lakás tv. 8. § (3) bekezdése, a régi Ptk. 428. § (1) bekezdése, és a 317. § (2) bekezdése okán kizárt, hogy a felperest a bérleti díj egy része illesse meg. Alkalmazható tehát a régi Ptk. 306. § (4) bekezdése, amelyet a bérlemény használatáért járó teljes ellenszolgáltatásra, a teljes bérleti díjra érteni kell lévén, hogy oszthatatlan szolgáltatásról van szó.

- [20] A felperes fizetési felszólítása jogellenes, tartalmilag hibás volt, mert szerződésszegés hiányában nem volt helye felszólításnak. A bérlő bérleti díj fizetésére törvénynél fogva nem volt köteles, illetve még az ítélet helytelen logikája szerint is a felperes olyan összeget követelt, amely nem illethette meg. A bérleti díj nemfizetése tehát az adott esetben nem minősül jog- vagy szerződéssellenes magatartásnak. A fizetési felszólításnak nem volt felmondásra felhatalmazó joga.
- [21] A felmondás a határidőket tekintve sem volt szabályszerű. A jogszerű felmondásra nyitva álló 8 napos határidő első napja vagy 2013. július 24. vagy július 31. volt. Ez a határidő a felmondás postára adásakor, augusztus 8-án már letelt. A felperes a felmondást csak ezt követően adta postára, ezért nem volt felróható annak augusztus 21-i átvétele. A felperes nem bizonyította, hogy mikor kísérelték meg kézbesíteni a felmondást, meddig lehetett volna azt a postán átvenni, azaz mikor érkezett meg [rég. Ptk. 214. § (1) bekezdés]. Ha az első- és másodfokú ítéletben meghatározott 2013. július 30-a volna a fizetési felszólítás megérkezésének napja, a fizetési határidő augusztus 7-én járt le. Ettől számítottan 8 napon belül, legkésőbb 2015. augusztus 15-ig meg kellett volna érkeznie a felmondásnak. Eddig a napig nem érkezett felmondás, tehát az a bérleti szerződést nem szüntette meg. Ezt erősítik meg a BH 2017.121. és BH 2017.336. számú eseti döntések is.
- [22] Az alperes arra is rámutatott, hogy használati díj csak a használat ellenszolgáltatása lehet. A bérleményt nem használhatta és jelenleg sem használhatja, használat hiányában a közüzemi szolgáltatásokat sem vehette és nem is veszi igénybe, így használati díj, valamint víz- csatorna és szemétszállítási díj fizetésére sem kötelezhető.
- [23] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Rámutatott arra, hogy az alperes állításával ellentétben bizonyította a felmondás kézbesítésének megkísérlését. A perben részletesen kifejtette, mely időszakra, milyen összegű havi díjat követel, továbbá csatolta a 2012. január 1. és 2014. március 31. közötti időszakra kiállított bérleti-, használati-, valamint egyéb szolgáltatási díjszámlák másolatait. Az L1304984 számú számla rögzíti, hogy 2013. június 30. napjáig az aktuális egyenleg 1.170.458 forint volt. Az L1208658 számú számla pedig tartalmazza, hogy mely időszakra és milyen jogcímen kérte 776.996 forint megfizetését. A megbízásából eljáró vagyongazdálkodó a 2012. október 5-én kelt levelében tájékoztatta az alperest a 2011. július 1-től érvényben lévő önkormányzati rendeletekben foglaltak szerinti fizetési kötelezettségéről, és a levélhez mellékelte a L1208656 számú számlát. Iratellenesen állította az alperes a felülvizsgálati kérelemben, hogy a bérleti díjfizetési kötelezettségéről és annak mértékéről először a 2013. szeptember 23-i levélből szerzett tudomást. A bérleti szerződés nem került módosításra. Szerződésmódosításra az alperes a per során nem hivatkozott. A díjfizetés osztható szolgáltatás. Hibás teljesítés esetén alkalmazható árleszállítás meghatározásánál a szerződésben kikötött szolgáltatás értékét és ellenértékét kell alapul venni, tehát adott állapotú bérlemény használatáért arányos bér jár. A visszatartás jogának gyakorlásához az alperesnek érvényesítenie kellett volna a kijavításra vonatkozó igényét. A díjfizetés megtagadására nem volt jogosult. Az ingatlanügyi hatóság az új tulajdonos tulajdonjogát a jogerős ítélet meghozatalát követően jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. Az alperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést a felperesi legitimáció vizsgálatának elmaradásában, a fizetési felszólítás és a felmondás szabályszerűségének megállapításában, a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság téves megítélésében, a szavatosság szabályainak nem megfelelő alkalmazásában, továbbá abban határozta meg, hogy a másodfokú bíróság jogsértően kötelezte bérleti-, használati díj és egyéb szolgáltatási díjak fizetésére [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria ezért a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján ebben a keretben vizsgálta felül a jogerős ítéletet.
- [25] A felperes keresetösségi jogát az alperes a 2017. november 2-a utáni időszakra érvényesített díjkövetelések és a kiürítésre kötelezés iránti kereset vonatkozásában vitatta. A másodfokú bíróságnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat kellett irányadónak tekinteni. A jogerős ítélet meghozatalakor a tulajdoni lapon bejegyzett adatok szerint a perbeli ingatlan a felperes tulajdonában állt. A lakás visszaadását a Lakás tv. 17. § (1) bekezdése szerint kötelmi jogi alapon kérhette. Keresetösségi jogának megállapítása mindezekre tekintettel a jogerős ítéletben nem volt jogszabálysértő.
- [26] A felmondást megelőző fizetési felszólítást az alperes a tartalma miatt azért tartotta szabálytalannak, mert a közölt tartozás összege nem felelt meg a valóságnak. A Kúria a fizetési felszólítás tartalmi követelményeit illetően egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal. Az EBH2008. 1870. számú eseti döntésben kifejtett álláspontot a jelen ügyre nézve is fenntartja. A lakbérfizetés elmulasztására alapított felmondást megelőző felszólításból a követelés jogcímének és összszabályszerűségének kell kitűnnie, ez szükséges ugyanis ahhoz, hogy a bérlő beazonosíthassa a tartozását, és meghatározhassa annak összegét. A perbeli esetben a fizetési felszólítás megfelelt e követelményeknek.
- [27] Az ingatlan tulajdonjogát a felperestől az E. Kft. nem szerezte meg, mert a felek által megkötött adásvételi szerződés semmis volt. A perbeli lakás hasznosításának joga így a felperest 2012. január 1-jén is megillette. A lakás bérleti díját és a külön szolgáltatások díját a közte és az alperes között fennálló bérleti szerződés alapján követelhetette. A birtokbalépés 2012. január 20-i időpontjának ezért nem volt jogi jelentősége. Az alperes első alkalommal a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy a fizetési felszólítás azért nem volt megfelelő, mert az E. Kft.-vel a bérleti szerződés módosításában állapodott meg, és e megállapodás szerint nem tartozott bérleti díjjal. Az első- és a másodfokú eljárásnak a szerződésmódosítás nem volt tárgya, ebben a jogkérdésben a másodfokú bíróság nem foglalt állást, így jogsértést sem követhetett el. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a bizonyítás eredményének mérlegelését [rég Pp. 206. § (1) bekezdés] is sérelmezte, ezért a Kúria ennek kapcsán mutat rá arra, hogy az E. Kft. érvényes tulajdonszerzési jogcím hiányában nem lépett új tulajdonosként a bérleti szerződésben a felperes helyébe, ezért nem állt jogában a szerződést módosítani. Nem is tett erre irányuló jognyilatkozatot. A régi Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében a szerződésmódosítás a szerződés valamely tartalmi elemére vagy a jogcímére vonatkozik. A Kft. alperes által hivatkozott nyilatkozata ettől eltérően arról szólt, hogy az ingatlan állapotát figyelembe véve eltekint az alperes bérleti díjfizetési kötelezettségének teljesítésétől.
- [28] Az alperes arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a felperes nem tett eleget az együttműködési kötelezettségének. A birtokbavételi jegyzőkönyvvel, valamint fényképfelvételekkel a perben a felperes igazolta, hogy értesítette a lakókat az ingatlan birtokának visszavételéről. Bizonyította továbbá, hogy 2012. október 16-án az alperes erről levélben is tájékoztatást kapott. Az érvényben lévő önkormányzati rendeletekben foglaltak szerint elkészített lakbérre, víz-, csatornadíjra és szemétszállítási díjra vonatkozó számla a levél melléklete volt. Az ezt követő időszakban pedig a felperes a díjakat havonta kiszámlázta.

- [29] A másodfokú bíróság a Lakás tv.-ben meghatározott határidőket a fizetési felszólítás és a felmondás vonatkozásában is helytállóan vette figyelembe. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben a felperes az elsőfokú eljárás során a 2016. november 7-én előterjesztett beadványához mellékelte a felmondólevelét tértivevényét. Annak alapján megállapítható volt, hogy a küldeményről az alperes 2013. augusztus 9-én, majd augusztus 16-án értesítést kapott. Helyesen vezette le a jogerős ítéletben a másodfokú bíróság, hogy teljesültek a Lakás tv. 25. §-ában foglalt feltételek. A Kúria ezért egyetértett annak megállapításával, miszerint a felperes felmondása megszüntette a peres felek közötti bérleti jogviszonyt.
- [30] Az alperes a felülvizsgálati kérelemben arra helyesen hivatkozott, hogy a perbeli lakás használatának biztosítása - a szolgáltatás jellegére figyelemmel - oszthatatlan szolgáltatás volt, mivel a szerződéses érdek kielégítésére mint egység szolgált. Tévesen következtetett azonban ennek alapján arra, hogy hibás teljesítése miatt a felperesnek nem járt bérleti díj. A Lakás tv. 8. § (3) bekezdése a bérbeadó (1), (2) bekezdésében szabályozott szavatosságára a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel rendeli alkalmazni. A Lakás tv. 1. § (3) bekezdése szerint pedig az e törvényben nem szabályozott kérdésekben irányadóak a régi Ptk. rendelkezései. A Lakás tv. 10. § (1) bekezdés *a)* pontja tartalmazza, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, míg a 11. § meghatározza a bérlő által e kötelezettség megsértése esetén érvényesíthető jogokat. A perbeli esetben a beázás kezdetben a lakás rendeltetésszerű használatát ténylegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hiba volt [Lakás tv. 11. § (1) bekezdés *b)* pont]. Az alperesnek joga volt arra, hogy felszólítsa a felperest a hiba kijavítására, ennek elmulasztása esetén pedig a bíróságtól kérhette a bérbeadó javításra kötelezését, vagy elvégezhette helyette és költségére a munkát. A Lakás tv. 18. § (1)-(3) bekezdése szerint, ha a munkákat csak az átmeneti kiköltözése esetén lehetett volna elvégezni, a felek megállapodhattak volna a bérleti jogviszony szüneteléséről és ennek időtartamáról, vita esetén pedig a bíróságtól kérhették volna ennek megállapítását. Átmeneti kiköltözése esetén az alperes kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles lett volna elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelelt a lakás követelményeinek. Az alperes a hibára hivatkozással a régi Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján a lakbér mérséklését kérhette volna. A régi Ptk. 306. § (5) bekezdése szerint pedig a kijavításig vagy a kicserélésig visszatarthatta a lakbér arányos részét. A régi Ptk. 317. § (2) bekezdése értelmében oszthatatlan szolgáltatás egy részére vonatkozó szerződésszegés esetén ennek jogkövetkezményét az egész szerződésre kell alkalmazni. Az adott esetre vonatkoztatva ez azt jelenti, hogy a lakás egészének állapota és a teljes lakbér alapulvételel határozandó meg, milyen módon biztosítható a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között a hibás teljesítés folytán megbomlott értékegyensúly (BH2017. 225.). Vagyis árleszállítás (bérmérséklés) esetén ennek mértékét a bérlemény műszaki állapotát és a teljes ellenszolgáltatást alapul véve kellene megállapítani. Az alperes azonban a jogszabályok alapján öt megillető, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott szavatossági igények egyikével sem lépett fel a felperessel szemben, így az ezek teljesítésének szükségességére utaló védekezése alaptalan.
- [31] A régi Ptk. 428. § (1) bekezdése olyan esetekben alkalmazandó, amikor a bérlő a dolgot az érdekkörén kívül eső okból egyáltalán nem tudja használni. A jelen esetben azonban nem lehetett megállapítani, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt rajta kívül álló okból esett el az alperes a lakás használatától. A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében azt állapította meg, hogy a lakás 2013 végéig korlátozottan, de rendeltetésszerű használatra alkalmas volt. A használhatóságot ténybeli és jogi szempontból kellett értékelni: egyrészt azt a lakás műszaki állapota, másrészt annak alapján kellett megítélni, hogy az megfelelt-e a Lakás tv. 2. számú mellékletében a komfortos lakásra meghatározott kritériumoknak. Az e két szempont alapján készült szakértői vélemény figyelembe vételével a másodfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a lakás egésze 2014 januárjától vált teljesen alkalmatlanná a rendeltetésszerű használatra. A lakást a

felmondás közlésekor az alperes még használhatta volna, szavatossági igényt nem érvényesített, így a teljes lakbért nem tarthatta vissza. Volt tehát bérleti díjfizetési kötelezettsége, amelynek általa sem vitatottan nem tett eleget.

- [32] A lakás a bérleti szerződés felmondását követően, tehát olyan időben vált rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná, amikor a felperest szavatosság már nem terhelte. Az alperesnek szerződéses kötelezettsége volt, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást visszaadja. E kötelezettségének nem tett eleget, a lakást jogcím nélkül használja. A Lakás tv. 20. §-a alapján fizetendő használati díj - a alperesi állásponttal ellentétben - nem a használat ellenszolgáltatása, hanem a bérlemény visszaadására vonatkozó szerződéses kötelezettség teljesítésének megtagadása mint szerződésszegés szankciója. A használati díj ellenében a jogosultnak nincs semmilyen szolgáltatási kötelezettsége, így szavatosság sem terheli. Az ingatlanával szabadon rendelkezhet, a lakáscélú használatot nem köteles fenntartani. Az alperes azzal, hogy a lakást a birtokában tartja, a felperest tulajdonosi jogai gyakorlásában akadályozza.
- [33] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálattal támadott részében nem sérti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [34] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felperes ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A Kúria ennek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.
- [35] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. november 13.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró