

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Zagyva Norbert ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen helyiség kiürítése iránt a Miskolci Városi Bíróságon 22.G.22.612/2007. számon megindított, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.392/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 8. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján tárgyaláson kívül meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes a saját felülvizsgálati eljárási költségeit maga viseli.

I n d o k o l á s :

A **XY** Önkormányzatának tulajdonában álló város, utca ... szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiséget az alperes bérli. Az alperes a felperes felszólítása ellenére sem fizette meg az esedékes bérleti díjakat, ezért a felperes a bérleti szerződést a 2005. március 11-én postára adott és az alperes által 2005. március 21-én átvett nyilatkozatával 2005. április 30. napjára felmondta és felhívta az alperest a helyiség visszaadására. Az alperes a felmondás jogszerűségét vitatva a helyiséget nem ürítette ki, ezért a felperes keresetében a helyiség kiürítésére kérte az alperes kötelezését.

A bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokai szerint a bérbeadó felmondására a lakások és a helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény - Ltv. - 25.§ (1) bekezdésének második fordulatában meghatározott második nyolc napos határidő anyagi jogi jellegű, amely következtében a nyilatkozat akkor hatályosul, ha az a nyolc napos határidőben a bérlő részére

közlésre is kerül. Mivel ez nem történt meg, a felperes felmondása „érvénytelen”.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a kereseti kérelmének megfelelő új határozat hozatala, másodlagosan az ügyben eljáró első-, vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

A jogerős ítélet jogszabálysértését az Ltv. 25.§ (1) bekezdésében foglaltakban jelölte meg. Előadta, hogy a jogalkotó a második nyolc napos időszak előírásával nem a nyilatkozat hatályosulását kívánja meg, hanem azt, hogy a bérbeadó alakító jogát a küldemény postára adásával gyakorolja. A Ptké. 4.§-ának (3) bekezdése kizárja azt, hogy a bérlő a felmondást a kérdéses határidőben kézhez is kapja, írásbeli közlésről csupán az Ltv. 25.§ (3) és (4) bekezdésében foglaltak esetén kerülhet sor. A sikertelen kézbesítés terhe a bérbeadóra nem hárítható át.

A kérelmező másodlagos álláspontja értelmében a jogerős ítélet ellentétes a Ptk. 214.§-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. A bérlő a felmondást tartalmazó okiratot a rendelkezésére álló nyolc napon belül annak ellenére nem vette át, hogy a postára adás az elmulasztott határnapot követően megtörtént. A nyilatkozat megismerésének hiányából származó hátrányokat nem lehet áthárítani a felperesre. Az írásbeli nyilatkozat akkor is hatályossá válik, ha arról a címzett ténylegesen nem szerez tudomást. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróságnak a Bírósági Határozatok 2004. évi számában 110. szám alatt közzétett eseti döntésében foglaltakra, valamint az EBH 1215. szám alatt közzétett döntésére.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

A peres felek között nem volt vitás, hogy az alperes a díjfizetési kötelezettségének felszólítás ellenére sem tett eleget, továbbá hogy az Ltv. 25.§-ának (1) bekezdésében írt határidő anyagi jogi jellegű. A vita köztük csupán abban a kérdésben bontakozott ki, hogy a fenti törvényhelynek a lakbérfizetés elmulasztásán alapuló felmondási szabályát miként kell értelmezni.

Mivel az Ltv. nem szabályozza a jognyilatkozat hatályosulását – melyhez a nyilatkozat megtételéhez kapcsolódó joghatások fűződnek – az Ltv. 1.§-ának (3) bekezdéséből következően („az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) rendelkezései az irányadók”) a felmondás hatályosulására a

Ptk.-nak az egyoldalú címzett jognyilatkozatok hatályossá válására vonatkozó 214.§-át kell alkalmazni. A törvényhely (1) bekezdésében az alábbi rendelkezést tartalmazza: „a szerződési nyilatkozat, ha azt szóban vagy szóbeli üzenettel tették, a másik fél tudomásszerzésével válik hatályossá; az írásban vagy távirati úton közölt nyilatkozat hatályosságához pedig az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzen”. Mivel az Ltv. a felmondást írásbeli alakhoz köti, az a fentiek értelmében akkor hatályos ha a másik félhez megérkezik. Ellenkező peradat hiányában azt kellett elfogadni, hogy a felmondás annak átvételével, azaz 2005. március 21. napjával megérkezett az alpereshez. A felszólításnak az alperessel való közlése 2005. február 28. napja volt, ettől az időponttól számított 8 nap alatt fizethette meg az alperes a hátralékát. A felperes március 8-tól számítottan március 16-ig [az Ltv. 25.§ (1) bekezdés második fordulatában meghatározott további nyolc nap] élhetett a felmondás jogával. E jognyilatkozat akkor vált volna hatályossá, ha az a fenti határidőben az alpereshez meg is érkezik.

Mivel az előírt anyagi jogi - jogvesztő - határidőben a jognyilatkozat hatályosulásához szükséges jogcselekmények együttesen nem valósultak meg, a szabályos felmondással járó jogkövetkezmények sem voltak alkalmazhatóak.

A további felülvizsgálati érvelés kapcsán a Legfelsőbb Bíróság az alábbiakra mutat rá. A Ptké. 4.§-ának (3) bekezdése értelmében a határidő elmulasztásának vagy a késedelemnek a jogkövetkezményei csak a határidő utolsó napjának elteltével állnak be. A Ptké. idézett rendelkezésében nem zárja ki a felmondás közlésére vonatkozó előzőekben ismertetett indokokat, ugyanis az írásbeli felmondás közlésére nem kizárólagosan a postai út vehető igénybe.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért a felperesnek a Ptk. 214.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezések értelmezésére vonatkozó azon álláspontjával, miszerint a nyilatkozat megismerésének hiányából származó hátrány még az érintett vétlensége esetén sem hárítható el. Ez a törvényi tényállás azonban az adott esetre nem alkalmazható, ugyanis a felmondás jogkövetkezményének elhárítására vonatkozó álláspontját a bíróság a határidő elmulasztásával, nem pedig a határidőben való megérkezés de a tényleges tudomásszerzés hiányával indokolta.

Végül a Legfelsőbb Bíróság megállapította; hogy a bíróság a felperes felülvizsgálati kérelmében felhívott határozataiban sem foglalt el a fentiektől eltérő álláspontot, ezért jelen ügybeni döntésének indokai nem ütköznek az ott kifejtett elvekkel.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a fentiekben ismertetett indokokkal hatályában fenntartotta, és a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM.r. 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján

kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

Budapest, 2008. augusztus 28.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

tisztviselő