

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nemes Árpád ügyvéd, 7100 Szekszárd, Dózsa György u. 1.) által képviselt felperesnek a Réti, Antall és Madl Landwell Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Horváth Dóra ügyvéd, 1077 Budapest, Wesselényi u. 16/A.) által képviselt alperes elleni bérleti szerződés felmondása érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránti perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 19-én kelt 5.G.41.575/2007/7. számú részítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

A felperes másodfokú perköltségét 1.320.000 forintban, az alperesét 2.220.000 forintban állapítja meg.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Alperes jogelődje (a továbbiakban alperes) a 2004. november 5-én kelt bérleti szerződéssel bérbe adta felperesnek a helyrajzi számon nyilvántartott raktár rendeltetésű ingatlanon található csarnok épületeket, irodákat, egyéb műhelyt, kompresszor házat, szabad területet, műszaki berendezéseket és parkolóhelyeket. A bérleti szerződés 3. pontja rögzíti, a felek a bérleti jogviszonyt határozott időre 2007. december 31-ig hozzák létre, a bérlő jogosult további három évre meghosszabbítani a bérleti szerződést, amit három hónappal a bérleti szerződés lejártá előtt írásban közölnie kell a bérbeadóval.

A 14. pont szerint a szerződő felek jogai és kötelezettségei tekintetében egyebekben a Ptk. valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó törvény rendelkezései az irányadók.

A felek 2006. június 30-án és 2006. december 30-án módosították a szerződés bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseit, a 2007. január 30-án kelt szerződés módosítás értelmében pedig 2007. február 9-ét követően III. számú csarnokra a bérleti szerződés nem terjed ki.

Az alperes 2007. május 17-i keltezéssel írásbeli fizetési felszólítást küldött a felperesnek. Ebben értesítette arról, hogy nem tett eleget a bérleti szerződésben vállalt, a felszólítás mellékletében felsorolt fizetési kötelezettségének. Felhívta a felperes figyelmét, hogy „az 1993. évi LXXVIII. törvény illetve a bérleti szerződés alapján amennyiben fizetési kötelezettségének annak esedékessé válásakor (az alperes) fizetési felszólítása ellenére sem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondani”. A levél tartalmazza a felperes felszólítását, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül fizesse meg a mellékleten részletezett hátralékos összeget, utalva arra is, amennyiben fizetési kötelezettségét nem teljesíti, alperes kénytelen lesz követelését jogi úton behajtani. A fizetési felszólítást felperes 2007. május 23-án vette át.

Az alperes ezt követően 2007. május 31-i keltezéssel újabb, a korábbival mindenben megegyező tartalmú írásbeli fizetési felszólítást küldött a felperesnek, amelyet felperes 2007. június 7-én vett át.

Az alperes 2007. június 8-án kelt levelével rendkívüli felmondással 2007. július 31-i hatállyal felmondta a felperessel kötött bérleti szerződést arra hivatkozással, felperes a 2007. május 17-én kelt fizetési felszólításban megjelölt 8 napon belül nem fizette meg a 36.302.832 forint összegű bérleti díjtartozását.

A felmondást felperes 2007. június 13-án vette át.

A felperes nem fogadta el a felmondást, vitatta annak jogszerűségét.

2007. július 17-én kelt levelében felperes a bérleti szerződés 3. pontjában foglaltakra utalva közölte alperessel, a bérleti szerződést változatlan tartalommal további három évre meg kívánja hosszabbítani, 2007. augusztus 3-i, majd 2007. augusztus 29-i leveleiben pedig egyebek mellett arról tájékoztatta alperest, hogy a javára megállapítható bérleti díj túlfizetés összegét beszámítja az esedékessé váló bérleti díjakba.

(A felperes 2007. szeptemberében birtokvédelmi eljárást kezdeményezett alperessel szemben az illetékes jegyzőnél. Azt kérte, tiltsák el alperest a jövőben olyan fenyegető, a nyugodt birtoklást zavaró kijelentések tételétől, hogy amennyiben felperes a bérleti szerződés szerinti bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, kezdeményezi a szolgáltatások megszüntetését a bérleményen.

A birtokvédelmi eljárásban a felek 2007. szeptember 12-én a jegyző által jóváhagyott egyezséget kötöttek, amelyben felperes vállalta, hogy a jövőben a bérleti szerződésen foglalt fizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz, alperes pedig vállalta, hogy ebben az esetben nem kezdeményez intézkedést a szolgáltatások (áram, víz, fűtés stb.) megszüntetése érdekében.)

A felperes 2007. október 3-án előterjesztett keresetében az alperessel 2004. november 5-én megkötött bérleti szerződés alperesi felmondása érvénytelenségének, továbbá annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés 3. pontja szerint megtett nyilatkozata alapján a bérleti szerződés 2007. december 30. napjától számított három évre meghosszabbodott.

A kereseti előadás szerint alperes a rendkívüli felmondás során az Ltv. 25. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértésével járt el, mert a felmondó levél hozzá csak a felmondásra nyitva álló 8 napos határidő lejárta után érkezett meg. Alperes továbbá még a felmondás megérkezését megelőzően újabb fizetési felszólítást küldött részére, ezzel ismét megindította az Ltv. 25. § (1) bekezdése szerinti eljárást, a 2007. május 17-én kelt fizetési felszólítással megindult eljárást pedig „eliminálta”.

A felmondás továbbá tartalmát tekintve sem felel meg a jogszabályi rendelkezéseknek, mert teljesítésének elmulasztása esetére nem a szerződés felmondását, hanem a követelés jogi úton történő érvényesítését helyezte kilátásba. A felmondás érvénytelensége folytán a bérleti szerződés 2007. július 31-én nem szűnt meg, így a 2007. július 17-én kelt felperesi levél a bérleti jogviszony további három évre történő meghosszabbítását eredményezte.

A megállapítási kereset előterjesztésének indokaként felperes előadta, alperes nem indított pert a bérlemény kiürítése iránt, amely perben felperes kifogásként a felmondás érvénytelenségére hivatkozhatna. Ugyanakkor alperes számláit nem a bérleti szerződés alapján állítja ki. Mindezekre tekintettel a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szembeni megóvása érdekében szükséges.

A felperes utóbb keresetét módosította, alperest kártérítés illetve bérleti díj túlfizetés címén a keresetmódosításban megjelölt összeg megfizetésére is kérte kötelezni.

Alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Állította, a felmondás maradéktalanul megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek, kifejezetten tartalmazta azt a figyelmeztetést, hogy a fizetési kötelezettség felhívás szerinti teljesítésének elmulasztása esetén felmondhatja a bérleti szerződést. A felmondást a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, a felszólításban megjelölt

fizetési határidő lejártát, 2007. május 31-ét követő 8 napon belül postára adta, az a körülmény pedig, hogy a kézbesítésre csak 2007. június 13-án került sor a felperes részére, a felmondás érvényességét nem érinti. E körben az EBH.2005.1205 számú eseti döntésre is utalt. Előadta továbbá, a fizetési felszólítás ismételt elküldése sem teszi a felmondást érvénytelenné, különös tekintettel arra, hogy egyik fizetési felszólítás sem vezetett eredményre. A felmondás következtében a bérleti szerződés 2007. július 31. napjával megszűnt, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló ezt követő felperesi nyilatkozathoz ezért már semmiféle joghatás nem fűződhet.

Egyebekben a bérleti díj túlfizetés és kártérítés címén előterjesztett kereseti kérelem megalapozottságát is vitatta.

Az elsőfokú bíróság a per 2008. február 19-i tárgyalásán a felmondás érvénytelenségének és a bérleti szerződés meghosszabbításának megállapítására irányuló kereseti kérelem tárgyalását elkülönítette, majd az ezt követően meghozott 5.G.41.575/2007/7. számú részítéletével megállapította, hogy a felek 2004. november 5. napján kelt bérleti szerződésének a 2007. június 8-án kelt alperesi levéllel történt felmondása érvénytelen, a felek közötti bérleti szerződés a 2007. július 17-én kelt felperesi nyilatkozat alapján 2007. december 31. napjától számítva további három évre meghosszabbodott.

A részítelel indokolása szerint az Ltv. 25.§-a (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés felmondására csak a bérlő következményekre figyelmeztetéssel történő fizetési felszólítását követően kerülhet sor, a bérbeadónak a fizetési felszólítással együtt a nemteljesítés jogkövetkezményeit is közölnie kell a bérlővel. Alperes felszólító levelében tájékoztatta ugyan felperest arról, hogy nemteljesítés esetén jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ezt követően azonban alperest azzal a figyelmeztetéssel hívta fel tartozása megfizetésére, hogy nemteljesítés esetén követelését jogi úton fogja behajtani. Azaz alperes nemteljesítés esetére nem a bérleti szerződés felmondását, hanem követelése keresettel történő érvényesítését helyezte kilátásba. Ezért sem a 2007. május 17-én, sem a 2007. május 31-én kelt felszólító levelek alapján nem volt jogosult a bérleti szerződés Ltv. 25. §-a szerinti felmondására.

A felmondás továbbá azért is jogszabálysértő, mert alperes az általa meghatározott fizetési határidő utolsó napján újabb fizetési felszólítást küldött felperesnek ismételten 8 napos határidőt biztosítva a bérleti díjfizetési kötelezettsége teljesítésére. Ezen újabb, a felpereshez 2007. június 7-én érkezett felszólító levélben írt fizetési határidő lejártá előtt, 2007. június 8-án alperes nem mondhatta fel jogszerűen a bérleti szerződést.

Az elsőfokú bíróság egyebekben kifejtette azt is, amennyiben alperes érvényesnek tekintette volna a bérleti szerződés felmondását, úgy a felperes által indított birtokvédelmi eljárásban nem kötött volna 2007. szeptember 12-én olyan egyezséget, amellyel elfogadta a felperes jövőbeli bérleti díjfizetéssel kapcsolatos kötelezettségvállalását, illetve vállalta felperes részére közüzemi szolgáltatások további biztosítását.

Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszonyt a jogszabálysértő felmondás 2007. július 31. napjával nem szüntette meg, a bérleti szerződés 3. pontja alapján tett felperesi nyilatkozat 2007. december 31. napjától további három évre meghosszabbította a bérleti szerződést.

A részítélettel szemben az alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Annak tartalma szerint a részítélet megváltoztatását, a részítélettel elbírált kereseti kérelmek elutasítását kérte.

Előadta, az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesnek küldött fizetési felszólításban nemteljesítés esetére nem a bérleti szerződés felmondását, hanem követelése keresettel történő érvényesítését helyezte kilátásba. Ugyancsak tévedett az elsőfokú bíróság, amikor - az egyébként nyilvánvalóan adminisztratív hiba folytán elküldött - második fizetési felszólítást kiterjesztően értelmezte és joglemondásnak értékelte. A felperessel kötött egyezség tartalmát tekintve pedig az elsőfokú ítélet indokolása iratellenes, tekintettel arra, hogy az egyezségben a „bérleti díj” kifejezés nem szerepel.

Kifejtette azt is, az elsőfokú bíróságnak az alperesi ellenkérelemben foglaltak és a feleknek a felmondást megelőzően a szerződés teljesítésével kapcsolatban tanúsított magatartása alapján azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felek eljárása megfelelt-e a Ptk. 4. § (1) bekezdésében és 277. §-ában foglaltaknak és ennek alapján azt kellett volna megállapítania, hogy a felperes együttműködési kötelezettségét megsértve nem az adott helyzetben általában elvárható módon járt el, az alperesi felmondás az alapelvi szintű rendelkezésekre is figyelemmel jogszerű.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte lényegében helyes indokaira tekintettel.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése a szerződéses szabadság elvét deklarálva kimondja, a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) a lakásbérleti, illetve helyiségbérleti szerződések felmondására nézve is rendelkezik.

Az Ltv. 24. § (1) bekezdésének a) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban akkor is felmondhatja, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg.

A 25. § (1) bekezdése értelmében pedig ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a jogkövetkezményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Az Ltv. idézett rendelkezéseiből leszűrhető, a bérbeadó a felmondási jogát csak a törvényben meghatározott rendben, az előírt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelően gyakorolhatja. A szerződés megszüntetésére pedig csakis az Ltv. rendelkezéseinek megfelelő felmondás alkalmas. A nem szabályszerű felmondás jogszerűnek, érvényesnek nem tekinthető, ahhoz nem fűződik a szerződés megszüntetésének jogkövetkezménye.

Az Ltv. 25. § (1) bekezdése alkalmazása körében kialakult ítélkezési gyakorlat szerint továbbá a bérfizetési kötelezettség elmulasztása esetén a felmondást megelőző fizetési felszólításban a bérbeadónak a jogkövetkezményként az kell közölnie a bérlővel, hogy a felszólítás nemteljesítése esetén a bérleti szerződést felmondja. Ennek elmaradása a felmondás érvénytelenségét vonja maga után.

A perbeli esetben a bérleti szerződés a felmondásra nézve külön rendelkezést nem tartalmaz, ugyanakkor a szerződés 14. pontja értelmében a felmondásra nézve is a Ptk. és az Ltv. szabályait kell irányadónak tekinteni.

Nem kétséges, hogy az alperes 2007. május 17-én kelt levelében írásban felszólította felperest bérleti díjtartozása nyolc napon belüli megfizetésére, továbbá, hogy a levél tartalmazza azt is, a felszólítás eredménytelensége esetén „a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondani”. Ugyanakkor alperes a felszólítás teljesítésének elmulasztása esetére nem a szerződés felmondását, hanem a követelés jogi úton történő behajtását helyezte kilátásba következményként. Egyértelműen megállapítható tehát, hogy a bérleti jogviszony 2007. június 8-i felmondását megelőzően alperes nem a felmondásra, mint jogkövetkezményre figyelmeztetéssel szólította fel felperest fizetési kötelezettsége teljesítésére. A felmondás ezért nem felelt meg az Ltv. 25. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, szabályszerűnek, érvényesnek nem tekinthető, amint azt egyebekben az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította.

Ugyancsak helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az érvénytelen felmondás nem szüntette meg a bérleti szerződést, ezért a felperes 2007. július 17-i a bérleti szerződés 3. pontjában foglaltak szerinti nyilatkozata folytán a bérleti szerződés további három évre meghosszabbodott. Helytálló ezért az elsőfokú bíróság részítése.

A kifejtettekre tekintettel a felmondás érvénytelensége körében az elsőfokú bíróság által értékelt további körülményeknek a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jogi jelentősége, ezért azok vizsgálatát a Fővárosi Ítéltábla mellőzte.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítelest a Pp. 253 § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság részítelestében a perköltség viseléséről nem rendelkezett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a felek másodfokú - a 32/20034.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a-c) pontja, (5) bekezdése és 4/A §-a alkalmazásával a 200.000.000 forint pertárgy érték alapul vételével megállapított, az áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból és az alperes által lerótt 900.000 forint fellebbezési eljárási illetékből álló - perköltségét csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie az eljárást befejező határozatában.

Budapest, 2008. október 2.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelél:

Kiss Sándorné
tisztviselő