

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a jogtanácsos által képviselt felperesnek a személyesen eljáró alperes ellen lakás kiürítése iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság előtt 9.P.IV.22.455/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.631.566/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 6. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. május 6. napján meghozott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 9.P.IV.22.455/2007/3. számú ítéletének a lakáskiürítéssel kapcsolatos rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonában álló perbeli lakást bérlő alperes a 2007. július 3-án a felperesnek „nem kereste” jelzéssel visszakézbesített felszólítást követően sem egyenlítette ki a bérleti és külön szolgáltatási díjhátralékát. A felperes ezért a 2007. július 13-án postára adott levelében a bérleti jogviszonyt 2007. augusztus 31. napjára felmondta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes keresetének helytadva kötelezte az alperest a perbeli lakás 15 napon belüli kiürítésére és 96.718 forint, valamint ennek a 2006. január 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az alperes a hátralékát maga sem vitatta, a felperes felmondása pedig megfelelt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 24. és 25. §-ában foglaltaknak. Az alakilag és érdemben helyes felmondás folytán az alperes bérleti jogviszonya megszűnt és ezért a lakás kiürítésére is kötelezhető volt.

Az alperesnek az elsőfokú ítélet lakás kiürítésére kötelező rendelkezése ellen benyújtott fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbeezett rendelkezését megváltoztatva a lakás kiürítése iránti keresetet

elutasította. A másodfokú ítélet indokolása szerint a felszólításra és a felmondásra nem alkalmazhatók a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályok. A postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2004. (IV.19.) Korm. rendelet (R.) 44. §-a (3) bekezdésének a) pontja helyes értelmezése folytán a 2007. június 15-én postára adott felszólítást június 20-án kézbesítettnek kell tekinteni, ebből következően a felperesnek 2007. június 29-től július 6-ig volt lehetősége a felmondásra. A 2007. július 13-án postára adott felmondás ezért alaki hibás, emiatt a lakás kiürítése iránti kereset alaptalan.

A felperes felülvizsgálati kérelme tartalmát tekintve a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését helybenhagyó döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontja szerint a másodfokú bíróság az R. rendelkezéseit nem megfelelően értelmezve, nem helytálló következtetéseket vont le. A felmondás előtti felszólítás nem hivatalos irat, közöltnek pedig akkor tekintendő, ha az érdekelt fél tudomására jut vagy ez éppen az érdekelt hibájából hiúsul meg (BH 2006.12.). Az R. százalékos arányokat tartalmazó rendelkezéséhez [44. § (3) bekezdés a) pont] nem fűzhető a felperes rovasára jogkövetkezmény. Az R. 16. §-ának (1) és (2) bekezdéséből, 14. §-ának (1) bekezdéséből, 22. §-ának (1) bekezdéséből és 23. §-ának (1) bekezdéséből az következik, hogy a címzettnek, a sikertelen kézbesítési kísérlet után hátrahagyott értesítőt követően még legalább 10 nap áll rendelkezésére a küldemény postai szolgáltató helyen való átvételére. A határidő akkor jár le, amikor a 11. munkanapon vagy azt követően bármikor a postai szolgáltató megállapítja, hogy a címzett a küldeményt nem kereste, és azt visszaküldi a feladónak. Ettől eltérő értelmezés kaotikus helyzetet teremtené és ellentétes a korábbi bírói gyakorlattal is. A tértivevényes, ajánlott küldeményként 2007. június 15-én postára adott felszólítás borítékán lévő postai feljegyzés szerint a küldemény kézbesítését megkísérelték, azt a címzett értesítés ellenére a postán nem vette át. A kézbesítési vélelem a felperes szerint azon a napon (2007. július 3.) következett be, amikor a posta elrendelte a küldemény visszaküldését. Ehhez képest pedig a felmondást a felperes határidőn belül adta postára.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint a bérbeadó felmondhat, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, miként ez az adott esetben is megtörtént. A lakás kiürítése iránti kereset kapcsán a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperessel közölt felmondás érvényes-e az Lt. 25. §-ának (1) és (5) bekezdésének kogens rendelkezései alapján. A felszólítás és a felmondás a lakás kiürítésére alapot adó joghatás kiváltására, a szerződés megszüntetésére akkor alkalmas, ha alakilag és tartalmilag is megfelelt a jogszabályoknak. Az Lt. részletesen szabályozza a felmondásra lehetőséget teremtő eseteket, illetőleg annak módját, nem tartalmaz rendelkezéseket azonban arra, hogy a nyilatkozatok közlése mikor tekinthető hatályosnak. A bíróság a jogerős ítéletben helyesen nem tekintette hivatalos iratnak a felszólítást és a felmondást, azok ugyanis a szerződéses jogviszony keretébe tartozó polgári jogi egyoldalú nyilatkozatok és a polgári jog alanyaitól származnak. A közlés hatályosságát illetően, ebből következően a közlés nyilvánvalóan megvalósulhat bármely módon, személyes átadással vagy megbízott útján történő átadással is. Miután ezeknek a nyilatkozatoknak a közlése írásbeli formát kíván meg, társadalmilag elfogadott forma az írásbeli nyilatkozat postai úton történő továbbítása is. A postai szolgáltatás igénybevétele esetén azonban a küldemény továbbításának több módja van. A nyilatkozatok ugyan nem minősülnek hivatalos iratnak, nem volt azonban akadálya annak, hogy a nyilatkozatot a bérbeadó tértivevényes levélben küldje meg a bérlő részére. A másodfokú bíróság helytelenül egy postai szolgáltatásra általában előírt követelmény alapján lényegében kézbesítési vélelmet állított fel és ennek alapján vonta le azt a következtetést, hogy a felmondás nem volt jogszerű. A másodfokú bíróságnak ez az okfejtése azonban téves. A felszólítás - miként a felmondás is - akkor tekinthető közöltnek, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy azért nem jut a tudomására, mert a felszólítás, illetőleg a felmondást tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibájából hiúsul meg. Ennek elbírálása körében az R-nek a postai küldemények kézbesítésére vonatkozó szabályai az irányadók és nem az egyetemes postai szolgáltatással kapcsolatos „átfutási időt” szabályozó 44. §-ában foglaltak. Nem vitás, hogy a felperes a felszólító levelét 2007. június 15-én adta postára. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy a küldeményről az alperest értesítették, ennek ellenkezőjét az alperes a perben nem is állította, tehát lehetősége volt annak megismerésére mindaddig, amíg a posta értesítése szerint a postai szolgáltató azt lehetővé tette. Az alperes tehát 2007. július 3-ig a felszólítás tartalmát megismerhette volna, a felperes pedig csak ettől az időponttól kezdve, azaz a felszólítás visszaérkezése folytán tudta meg, hogy a felszólítás postai úton történő kézbesítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént és az alperes ugyan érdektelen volt a felszólítás azonban közöltnek tekintendő. A mulasztás az alperes érdekkörében következett be,

amire nem hivatkozhat, de az elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezésében erre nem is utalt. Az alperessel 2007. július 3-án közöltnek tekintendő felszólításra tekintettel a felperes felmondása megfelelt az Lt. 25. §-a (1) bekezdésében és (5) bekezdésében foglaltaknak; a felmondás a bérleti szerződést megszüntette, ennél fogva az alperes köteles a perbeli lakás kiürítésére.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletének a lakáskiürítéssel kapcsolatos rendelkezéseit helybenhagyta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2009. május 6.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

bírószági tisztviselő
HM