

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kovács Tamás ügyvéd (1064 Budapest, Rózsa u. 81.) által képviselt Budapest-Főváros Terézvárosi Önkormányzat (1067 Budapest, Eötvös u. 3.) felperesnek - dr. Úz György ügygondnok (1132 Budapest, Visegrádi u. 29. III/4.) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen lakás kiürítése és járulékai iránt indult perében a Fővárosi Bíróság által 2008. november 18. napján meghozott 34.P.22.288/2008/7. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperest képviselő ügygondnoknak 60.000 (hatvanezer) forint ügygondnoki díjat.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az L. u. 23. félem. 2. és 3. szám alatti ingatlan kiürítésére, és arra, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, elhelyezési igény nélkül adja a felperes birtokába. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2008. március 31-ig 12.523.140 forint elmaradt bérleti díj, illetve használati díj megfizetésére. Perköltségigénye is volt az alperessel szemben. Összegszerű igényét akként jelölte meg, hogy 2007. január 31. napjáig elmaradt bérleti díjként havi 298.170 forint/hó bérleti díj megfizetését igényli, 2007. február 1. napjától használati díj megfizetésére tartott igényt, annak összegét 2008. február 1-től december 31-ig havi 596.340 forintban, 2008. január 1-től december 31-ig havi 1.192.680 forintban jelölte meg, de lejárt használati díj iránti igénye 2008. március 31. napjáig volt. A felperes előadta, hogy az alperes bérlője volt az L. u. 23. félem. 2. és 3. szám alatti 57 m²-es, illetve

118 m²-es önkormányzati bérlakásoknak. 2007. szeptember 30-ig a bérlő bérleti díj hátraléka 4.404.044 forint volt, ezért 2006. november 27-én felszólította az alperest a lakbérhátralék megfizetésére, amely 2006. október 12-ig 4.804.800 forintra nőtt. A felszólítás eredménytelen volt, ezért 2006. december 12-én a lakástörvény 24. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján felmondta a bérleti szerződést 2007. január 31. napjára. A bérlő azonban a kiürítési kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Vitatta a felperes perbeli legitimációját, valamint azt, hogy az alperesnek bérleti díj tartozása lenne, ennek folytán azt is, hogy a felmondásra jogszerűen került volna sor. A felmondás jogszerűtlensége körében hivatkozott arra is, hogy a CD Rt-vel kötött szerződés szerint a felmondásra csak azt követően kerülhetett volna sor, hogy a bérbeadó a teljesítésre póthatáridőt adott. Kérte azt is, hogy a felperes a 770.000 forint óvadék összegének felhasználásáról számoljon el.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 120.000 forint ügygondnoki díját fizessen meg az ügygondnoknak. Rögzítette, hogy a le nem rótt 751.400 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet tényállásában megállapította, hogy az alperes 2002. november 25-én 2002-0428. szerződésszámon a CD Rt. bérbeadóval kötött bérleti szerződést az L. u. 23. félem. 1. szám alatti lakásokra 2002. november 25-től 2003. szeptember 30-ig. A bérlet tárgyát a .../0/A/2., 3. és 4. hrsz-ú ingatlanok képezték, a havi bérleti díj összege 385.000 forint volt. A szerződés 11/1. pontja rögzítette azt, hogy a bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, amennyiben a bérlő a jelen szerződésben ekként szankcionált, vagy külön jogszabályban előírt kötelezettségét a bérbeadó által írásban közölt határidőben nem teljesíti, akkor a bérbeadó köteles póthatáridőt tűzni, és ennek eredménytelen elteltét követően a hónap utolsó napjára szólóan felmondhatja a bérleti szerződést, a felmondási idő azonban 15 napnál rövidebb nem lehet. A szerződés 14/1. pontja rögzítette, hogy a bérlő kettő havi bruttó bérleti díjat óvadékként a bérbeadónak átadott, ez 770.000 forint átadását jelentette. Az óvadékot bérbeadó a bérlő által meg nem fizetett a bérleti díjra használhatta fel, ha a bérlő a bérbeadó felszólításától számított 15 napon belül sem teljesít. A felek a 2005. május 31-én lejáró bérleti szerződésüket 2005. május 26-án 2005-0046 számú szerződéssel határozatlan idejűre módosították. Megállapodtak abban is, hogy a bérbeadó és a bérlő is bármikor jogosult a szerződés - írásban történő - felmondására. A felmondási idő egy hónap, amely csak a hónap első napján kezdődhet, és a hónap utolsó napjára szólhat. A havi bérleti díjat 400.400 forintban rögzítették. A szerződésmódosítás rögzítette, hogy a módosítás nem érinti a felek által kötött 2002-0428., 2003-0265. és 2004-0078. bérleti szerződésekben foglalt rendelkezéseket. A felperes a bérleti jogviszonyt 2006. december 12. napján kelt levelével az L. utca 23. félemelet 2. és 3. szám alatti ingatlan vonatkozásában felmondta.

A CD Rt. 2005. augusztus 4-én kelt levelével tájékoztatta az alperest, hogy az általa bérlet ingatlan tulajdonosa 2005. június 1. napjától az A. Kft. Az A. Kft. az L. utca 23. félemelet 1., 2. és 3. szám alatti ingatlanokat a 2005. június 30. napján kelt

csereszerződés alapján az érvényes bérleti szerződésekkel a felperes vagyonkezelőjének birtokába adta.

Az elsőfokú bíróság a felperes által előterjesztett kereseti kérelmet úgy oly mértékben hiányosnak minősítette, amely annak eredményességét kizárta. Ezt azzal indokolta, hogy a 12.523.149 forint iránti igény többszörös időbeli átfedéseket tartalmaz, mert 2008. március 31-ig esedékessé vált igényét jelölte meg 12.523.149 forintban, ehhez képest a használati díjat 2008. február 1. napjától december 31. napjáig 596.340 forintban, 2008. január 1. napjától 2008. december 31. napjáig havi 1.192.680 forintban jelölte meg. Az sem érthető, hogy a felperes az utolsó keresetmódosításában a havi bérleti díj összegét miért havi 298.170 forintban jelölte meg, holott ezt megelőzően havi 400.400 forint igényt terjesztett elő, valamint 2007. október 16. napján érkezett kereset-leszállításában 1.200.804 forint megfizetésére tartott igényt. Ezért a bíróság 2008. július 1-jén megtartott tárgyaláson felhívta a szabályszerű idézés ellenére meg nem jelent felperesi képviselőt, hogy kereseti kérelmét összegszerűen pontosítsa, munkálja ki, hogy mely időponttól és meddig kér elmaradt bérleti díjat, illetve használati díjat, jelölje meg a kamatfizetés kezdő időpontját, a késedelmi kamat mértékét, és keresete összegszerűsége alapjául szolgáló jogszabályhelyeket. Figyelmeztette a bíróság a felperesi képviselőt a Pp. 141. §-ának (2) és (6) bekezdésében foglalt jogkövetkezményekre is. A felperesi képviselő 2008. július 14-én a jegyzőkönyvet átvette, 2008. november 18-án küldött fax beadványában keresetét eddigi beadványai szerint változatlanul tartotta fenn. A Pp. 164. §-a alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes a szerződésben megállapított bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizette meg, ezért a bérleti jogviszonyt jogszerűen mondta fel, és a felperes tartozott bizonyítani azt is, hogy milyen összegű bérleti díj, illetőleg használati díj igénye van. A felperes keresetében mind a bérleti díj összegét, mind azokat az időszakokat ellentmondásosan jelölte meg, amelyekre az igényt előterjesztette, és ezt felhívás ellenére sem pontosította a Pp. 141. §-ának (2) és (6) bekezdésére történt figyelmeztetés ellenére. Megjegyezte a bíróság azt is, hogy a felperes által becsatolt 2002. november 25-én kelt bérleti szerződés az L. u. 23. félem. 1. szám alatti ingatlanra vonatkozik, míg a felmondás előtti fizetési felszólítás a félem. 2. és 3. számú ingatlanokra. Az elsőfokú bíróság kifogásolta azt is, hogy a felperes nem csatolta a 2003-0265. és 2004-0078. számú bérleti szerződés módosításokat sem.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte, és a Fővárosi Bíróság utasítását új eljárás lefolytatására, valamint új határozat meghozatalára. Előadta, hogy a 4. számú végzést dr. Kovács Tamás felperesi képviselő nem kapta kézhez, ezért az abban foglalt felhívásnak nem is tudott eleget tenni, holott az ügyvéd 2008. március 4-i beadványában bejelentette képviseleti jogosultságát dr. Kiss Tamás Lajos helyett. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság 2008. május 20-án kelt idézést Kiss Tamás jogtanácsos részére a felperesi önkormányzat címére küldte meg, ami soha nem volt az ügyvéd értesítési címe. Feltételezhető, hogy az ítéletben hivatkozott kézbesítés sem történt meg szabályszerűen, ezért a jogszerűen eljáró jogi képviselőt azt nem kapta kézhez, így annak eleget nem is tudott tenni. Mindezekre

figyelemmel méltánytalannak és jogszerűtlennek minősítette azt a hátrányt, amelyet az elsőfokú bíróság a felperesnek okoz.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, mert álláspontja szerint a kézbesítés szabályszerűen megtörtént.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A Fővárosi Ítéltáblának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú ítélet Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül kell helyezését indokolná. Az ítéltábla megállapította, hogy a Fővárosi Bíróság a 2008. július 1. napjára szóló idézést valóban a régi jogi képviselő nevére és a felperes címére kézbesítette. Az új jogi képviselő 2008. június 26-án kelt beadványából azonban kiderül, hogy a tárgyalás időpontjáról tudott, azt kérte távollétében megtartani. Ezt követően valamennyi irat kézbesítése szabályosan, az új jogi képviselő nevére és címére történt. Így a 4. sorszámú jegyzőkönyvet dr. Kovács Tamás meghatalmazottja P. L. 2008. július 14-én átvette, ennek ellenére a jogi képviselő a felhívásnak nem tett eleget. Bár a felperesi jogi képviselő Fővárosi Bíróság előtti képviseleti joga nem került igazolásra, a felperes által a Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban adott meghatalmazással a felperes a jogi képviselő eljárást helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság tehát követett el ugyan eljárási szabálysértést a tárgyalásra szóló idézés kézbesítésével és a meghatalmazás csatolására vonatkozó felhívás elmulasztásával, de ezen okok miatt az eljárás megismétlésre nincs szükség, mert a döntést egyik eljárási szabálysértés sem érinti. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére okot nem látott és az elsőfokú ítéletét érdemben vizsgálta.

A felperesi fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntése és jogi indokai is megalapozottak, mert a felperes keresete felhívás ellenére olyan hiányos, amely a bérleti díj hátralék, a kiürítés és használati díj iránti igény teljesítését is kizárja, ezért e körben a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére utal.

A Fővárosi Ítéltábla kiegészítő jelleggel a következőket emeli ki. A CD Rt. és az alperes által kötött bérleti szerződés tárgya az L. utca 23. félemelet 1. szám alatti ingatlan volt, amely egy egységnek tekintette a félemelet 1., 2. és 3. szám alatt ingatlanokat, amelyeknek külön ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számai voltak. A három önállóan nyilvántartott ingatlan használati jogának átengedése ellenére a bérleti szerződésben a bérbeadó szolgáltatása oszthatatlan szolgáltatás, mert a bérleti díj egységesen ezen szolgáltatás ellenértéként került meghatározásra. A felperes viszont olyan iratokat csatolt, amely szerint csak a félemelet 2. és 3. szám alatti ingatlan vonatkozásában került sor bérleti díjtartozás megfizetésére vonatkozó felszólításra illetve felmondásra, amely oszthatatlan

szolgáltatás esetén nem lehetséges. Az eltérést az elsőfokú bíróság jogi indokok megjelölése nélkül, de alappal kifogásolta.

A felmondás egyoldalú és címzett jognyilatkozat, amely akkor hatályosul, ha a címzetthez megérkezik. A felmondás nem hivatalos irat, így annak kézbesítésére a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó vélelem nem alkalmazható. A kézbesítés azért sem fogadható el szabályosnak a fizetési felszólítás esetén sem, mert az eredeti szerződésen meg van jelölve a kapcsolattartó személye és címe, de a vele való kapcsolat felvételére semmilyen adat nincs. Mindezekből megállapítható, hogy a felmondás nem volt jogszerű, annak hatályosulására nem került sor. Ennek hiányában pedig sem a kiürítésre, sem a használati díj megfizetésére vonatkozó kereseti kérelem teljesítésére - annak összegszerű megállapíthatósága esetén - sem kerülhetett volna sor.

Az elmaradt bérleti díj iránti igény körében az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a kereseti kérelem elbírálhatatlan, mert nem lehet tudni ettől meddig és milyen összegű bérleti díj megfizetését kéri a felperes a kereset leszállítására, illetve felemelésére figyelemmel. Megjegyzi azonban, hogy a felperes a bérleti díj iránti igényét a tulajdonjog megszerzésére alapította. Ezt a fellebbezés 1. és 2. szám alatti ingatlan esetében igazolta is, de ez a bérleti díj iránti igény érvényesítéséhez nem elegendő. A Ptk. 432.§-ának (3) bekezdése szerint ugyanis a bérkövetelés átszállására az engedményezés szabályait kell alkalmazni, vagyis a felperesnek igazolnia kellett volna azt is, hogy az alperest mikor és hogyan tájékoztatta arról, hogy a követelés jogosultjává vált. A Ptk. 328. §-ának (4) bekezdésére figyelemmel a felperes értesítés esetén az alperes kérhette volna a jogutódi minőség igazolását is. A felperes viszont elő sem adta, hogy az alperes értesítése megtörtént, így azt sem lehet tudni, hogy az alperesnek a bérleti díjat valóban a felperesnek kellett-e teljesíteni. Emellett az alperes a jogutódi minőség igazolását kérte a perben, amelynek a felperes csak részben tett eleget.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles az alperes ügygondnokának költségét a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján megfizetni, amelynek összegét a Fővárosi Ítéltábla 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján állapított meg.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. május 7.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhy né dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: