

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Solymosi Ádám ügyvéd (1073 Budapest, Erzsébet krt. 58.) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Balla Gábor ügyvéd (1055 Budapest, Honvéd u. 18. I/6.) által képviselt (.....) alperes elleni bérleti- és használati díj megfizetése, valamint ingatlan kiürítése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2009. október 15-én kelt 18.G.41.570/2007/43. számú ítélete ellen az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 325.000 (háromszázhuszonötezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak - külön felhívásra - 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az irányadó tényállás szerint az alperes a felperestől bérelte a felperes tulajdonában álló, szám alatti, földszinti 150 m² alapterületű helyiséget.

A felperesi és az alperesi társaság a törvényes képviselőik házastársi közös vagyonába tartozott. (A perbeni időszakban is felperes ügyvezetője, alperesé volt.)

..... és 2004. december 16-án kelt szerződéssel a házastársi vagyontörséget megosztotta, a felperesi társaság, az alperesi tulajdonába került.

(A Fővárosi Ítéltábla 2009. március 31-én kelt 1.Pf.21.227/2008/7. számú ítéletével helybenhagyta a Fővárosi Bíróság 2008. június 25-én meghozott, 17.P.22.596/2006/53. számú, ezen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét elutasító ítéletét.)

A felek a törvényes képviselőik házastársi vagyontörsége megosztásával egyidejűleg a fenti ingatlanra 2013. december 16-áig tartó időtartama, újabb bérleti szerződést kötöttek. Az okiratban a rendes felmondás lehetőségét kizárták, ugyanakkor a felperesnek azonnali hatályú felmondási jogot biztosítottak arra az esetre, ha alperes a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg. A felmondást a VI.6. pontban akként szabályozták, „amennyiben a bérlő a bérfizetésre megállapított határidőig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel a teljesítésre írásban, 8 napos határidő kitűzésével felszólítani. Amennyiben a bérlő ezen határidőn belül fizetési kötelezettségének (késedelmi kamatokkal együtt) nem tesz eleget, úgy a bérbeadó további 8 napon belül írásban a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A felmondás az elmulasztott határnap hónapjának utolsó napjára szólhat, és nem lehet rövidebb 15 napnál.” A bérleti díjat havi bruttó 1.250.000 forintban határozták meg azzal, az minden év legkésőbb január 30-áig a KSH által megadott fogyasztói árindexnek megfelelő infláció mértékével emelkedik, s az minden hónapban előre, az adott hónap 10. napjáig válik esedékessé a felperes számlája alapján. Alperes fizetési késedelme esetére a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kötötték ki. Megállapodtak abban is, alperes a bérlet megszűnésekor a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a felperes birtokába adni.

Alperes 2005. január 1-jétől a bérleti díjat nem fizette meg.

Felperes 2007. július 23-i keltezésű levelében alperest 39.958.500 forint elmaradt bérleti díj, és 387.076 forint közüzemi díj és késedelmi kamatok levél kézhezvételétől számított 8 napon belüli megfizetésére hívta fel, azzal, hogy ellenkező esetben az Ltv. 24.§ (1) bekezdés a) és b) pontja alapján a bérleti szerződést felmondja.

A fizetési felszólítást alperes 2007. július 24-én átvette, fizetési kötelezettségének határidőben nem tett eleget.

Felperes 2007. augusztus 7-i keltezésű levelével, utalva az eredménytelen fizetési felszólításra - annak kelteként 2007. július 16-ára visszautalva - a szerződést, annak VI.6. pontja, valamint az Ltv. 24.§ (1) bekezdés a) és b) pontja alapján felmondta a „jelen jognyilatkozat kézhezvétele szerinti naptári hónap utolsó napjára, illetve amennyiben ezen időtartam a 15 napot nem éri el, úgy a következő hónap utolsó napjára”, s egyidejűleg a bérlemény kiürítésére is felhívta alperest. A felmondás alperes általi átvételére augusztus 7-én került sor.

Alperes fizetési kötelezettségét továbbra sem teljesítette, a bérleményt nem adta felperes birtokába.

Felperes 2008. június 2-án kelt, alperesnek június 3-án kézbesített levelével alperessel ismételt felmondás előtti utolsó, 8 nap határidejű fizetési felszólítást közölt, majd a fizetési határidő eredménytelen elteltét követően 2008. június 17-én kelt, alperesnek 2008. június 18-án kézbesített levelével a bérleti szerződést felmondta a fizetési határidő leteltét követő naptári hónap utolsó napjára ("előre láthatóan 2008. július 31. napjára"), illetve amennyiben ezen időtartam a 15 napot nem éri el, úgy a következő hónap utolsó napjára az 53.951.700 forintba emelkedett bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetése elmulasztására tekintettel. Alperest ismételt felhívta a bérlemény elhagyására is.

Felperes 2007. október 3-án előterjesztett keresetében a 2007. augusztus 7-i felmondás alapján alperest a bérlemény kiürítésére, birtokba adására és bérleti-, illetve használati díj megfizetésére kérte kötelezni. A per tartama alatt utóbb módosított keresetében másodlagosan, arra az esetre, ha a 2007. augusztus 7-i felmondás az Ltv. rendelkezéseinek kógens volta miatt nem lenne joghatás kiváltására alkalmas, a keresete alapjául a 2008. június 18-án közölt, a bérleti jogviszonyt 2008. július 31-ével megszüntető felmondásra hivatkozott azzal, az minden tekintetben megfelel az Ltv. rendelkezéseinek. Kérte továbbá alperest 77.999.209 forint bérleti, illetőleg használati díj, ezen összegből a keresetlevél benyújtásáig lejárttá vált 42.649.000 forint után 2007. október 4-től, a 2009. szeptember 10-ig lejárt további 35.350.209 forint után 2008. november 15-től a kifizetésig járó időre a Ptk. 301/A §-a szerinti késedelmi kamat, valamint 2009. október 10-től a jövőre nézve minden hónap 10. napjáig 1.541.781 forint használati díj kiürítés napjáig történő megfizetésére, valamint a használati díj után az esedékességet követő naptól a kifizetés napjáig számított a Ptk. 301/A.§ szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezni. Keresete jogalapjául az Ltv. 36.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2.§ (2) bekezdését, 20.§ (1) bekezdését, 17.§ (1)

bekezdését jelölte meg. Állította, alperes annak ellenére is köteles a bérleti díjat megfizetni, hogy 2006. évtől - költségtakarékosságból - számlát már nem állított ki.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A keresetet jogalapjában és összecszerűségében is vitatta. Állította a bérleti szerződés részbeni, a bérleti díjra vonatkozó rendelkezése érvénytelenségét, a tévedésre, megtévesztésre alapított megtámadási jogát kifogásként érvényesítve. E körben a használat ingyenességében történt megállapodásra, illetőleg arra hivatkozott, bérleti díjfizetés nélkül is megkötötték volna a szerződést a használatra vonatkozóan. A szerződés érvényessége esetére vitatta a felmondások jogszerűségét, azok Ltv. felmondás közlését szabályozó, kógens rendelkezéseibe ütköző voltát állítva. Azt hangsúlyozta, a felek nem szabályozhatják az Ltv. szabályaitól eltérően a felmondás rendjét. Utalt arra is, felperes 2007. augusztus 7-i felmondásában a 2007. július 16-án kelt fizetési felszólításra, nem pedig a 2007. július 23-i keltezésű felszólításra hivatkozással mondta fel a bérleti szerződést, valamint azt postai úton nem vehette át még aznap, „a törvény által megkövetelt időtartamok sem teljesülhettek”. Hivatkozott a felmondó nyilatkozat alaki hibájára is, figyelemmel arra, az Ltv. fix, dátumszerű pontos felmondási határidő megjelölését követeli meg a bérbeadótól, annak hiányában az Ltv. 25.§-a alapján a felmondás nem lehet jogszerű, s arra is, a 2008-ban közölt felmondással felperes elismerte a korábbi felmondása jogszerűtlenségét. Magatartásával együttműködési kötelezettségét elmulasztotta.

Tőke és kamatfizetési fizetési kötelezettségét azon okból is vitássá tette, felperes a 2005. évi számlákat visszavonta, 2006. évtől számlákat nem állított ki, a 2007. évi helyesbítő számlái sem alaki sem tartalmi okból nem fogadhatók el, azok lényegében korábbi számlákat sztorizáló számlák. A díjfizetést kifejezetten számla kibocsátásához kötötték, számlák hiányában késedelembe sem eshetett, a jogosulti késedelem ugyanis a kötelezett késedelmet kizárja. Késedelme hiányában pedig a felmondások sem minősülnek jogszerűnek.

Az elsőfokú bíróság 2009. október 15-én kelt 18.G.41.570/2007/43. számú ítéletével kötelezte alperest az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül a szám alatti, földszinten található 150 m² alapterületű ingatlan ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban felperesnek átadására. Kötelezte továbbá alperest 77.999.209 forint, ezen összegből 42.649.000 forint után 2007. október 4-től, 35.350.209 forint után 2008. november 15-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamata, valamint 5.000.000 forint perköltség, továbbá az ítélet jogerőre emelkedését követően 2009. októbertől minden hónap 10. napjáig havi 1.541.781 forint ingatlan felperes részére történő birtokbaadásáig, valamint ezen összegek után az esedékességet követő naptól számított fenti mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Az ítélet indokolásában a lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapította, alperes bérleti szerződés részbeni érvénytelenségére vonatkozó védekezése megalapozatlan, a szerződés

érvényessége következtében alperest terhelte a bérleti díjfizetési kötelezettség. Az Ltv. 36.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2.§ és 12.§ szerint a helyiség használatáért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban vált kötelessé a díjfizetésre. Azt is megállapította, felperes 2007. évben kibocsátott számlái nem tekinthetők sztornó számláknak. Felperes a 2005. évben a havi bérleti díjra vonatkozó számláit kibocsátotta, felperes (helyesen alperes) kötelessé vált azokat megfizetni, annak elmaradásával késedelembe esett. Az alperesi késedelemre tekintettel felperes jogosult volt a késedelem jogkövetkezményeként a jogviszonyt a szerződésben szabályozott módon felmondani. Tényként rögzítette, felperes 2007. augusztus 6-i felmondó levelét alperes 2007. augusztus 7-én vette át. A felek a Ptk. 200.§ (1) bekezdése értelmében a bérfizetés elmulasztása esetére a bérbeadó rendkívüli felmondási jogát az Ltv. 25.§-ától eltérően szabályozták. A szerződés VI.6. pontja alapján a 2007. augusztus 7-én közölt jogszerű felmondás a felek jogviszonyát 2007. augusztus 31. napját követően a jövőre megszüntette. A felmondási határidő biztosítása érdekében a felmondási határidő határozottan - bár nem dátumszerűen - megjelölésre került. A kézbesítéssel, annak időpontjára figyelemmel határozottá vált a felmondási határidő utolsó napja is. A bérleti jogviszony megszűnését követően pedig az Ltv. 17.§ (1) bekezdése alapján az alperes kötelessé vált a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő felperesnek visszaadására.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes első- és másodfokú együttes perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Állította, az elsőfokú bíróság ítéletét jogszabálysértő felmondásra alapította, a jogsértő felmondáshoz bérleti jogviszony megszűnését eredményező joghatás nem fűződhet, így az ingatlan kiürítésére sem kötelezhető. Hangsúlyozta, az Ltv. felmondásra irányuló rendelkezései kógensek, az 1.§ (1) bekezdése és a Ptk. 434.§ (3) bekezdése értelmében annak szabályai a perbeli ingatlanra is kiterjednek. Utalt a Legfelsőbb Bíróság konzultatív tanácskozásán kialakított állásfoglalására, mely szerint az Ltv. 25.§ (1)-(3) bekezdésében szabályozott felszólításra, a felszólítás teljesítésére és a felmondásra megszabott határidőket a jogszabály kötelezően írja elő, az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályaitól nem lehet eltérni, a Legfelsőbb Bíróság a BH. 2004.110. számon közzétett határozatában is a szerződést az Ltv. 25.§ (5) bekezdése értelmében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólnak tekintette felmondhatónak. A 2007. augusztus 7-i felmondás sérti az Ltv. 25.§ (5) bekezdését, mivel a felperes a bérleti jogviszonyt a felmondás kézhezvétele szerinti hónap utolsó napjára mondta fel. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 221.§ (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének, védekezését figyelmen kívül hagyta, s nem adta indokát, mire alapozza az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai diszpozitív jellegét.

Hivatkozott arra is, a bérleti szerződés felmondásra irányuló rendelkezései ellentmondásosak, azok alapján nem ítélt meg, mi tekinthető szerződésszerű felmondásnak. Az ellentmondó feltétel a Ptk. 229.§ (3) bekezdése alapján semmis, ezért az ellentmondásos szerződés helyett az Ltv. rendelkezései irányadóak.

Kiemelte, a 2007. augusztus 7-i felmondás jogszerűtlenségét maga felperes is elismerte azáltal, hogy 2008. június 18-án ismételten felmondást közölt. Felperes a bérleti szerződés jogellenes felmondásával megszegte együttműködési kötelezettségét, megalapozatlanul indított pert. A felmondás egyébiránt még az ellentmondásos szerződésnek sem felel meg, tekintve, abban felperes olyan 2007. július 16-i keltezésű fizetési felszólításra hivatkozott, amelyet részére soha nem kézbesített. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság a 2007. július 23-án kelt felszólító levelet jelölte meg a felmondást megelőző fizetési felszólításként.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, s a fellebbezést az alábbiakra tekintettel megalapozatlannak találta.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére nézve az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) tartalmaz rendelkezést.

A 2.§ (1) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

A 23.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a bérleti szerződés megszűnik az arra jogosult felmondásával is.

A 24.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja akkor is, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg.

A 25.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a bért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre 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.

A 25.§ (5) bekezdése értelmében a felmondás a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A 36.§ (1) bekezdése értelmében a helyiségbérletre a lakásbérlet szabályai alkalmazandók.

A törvény 1.§ (3) bekezdése értelmében továbbá az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A Ptk. 1.§ (1) bekezdése kimondja, az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és társadalmi szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozó más jogszabályokat - ha azok eltérően nem rendelkeznek - a Ptk. rendelkezéseivel összhangban, a Ptk. rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni.

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

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, az Ltv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely tiltaná a bérleti szerződésben a helyiségbérleti jogviszony megszűnésének joghatását kiváltó felmondás saját rendelkezéseitől eltérő szabályozását. A nem szabályozott kérdésekben a törvény továbbá visszautal a Ptk. szabályaira, így irányadó a Ptk. 1.§ (1) bekezdésében foglalt alapelvi szabály is, tehát az Ltv. helyiségbérleti jogviszonyra vonatkozó szabályai is a Ptk. rendelkezéseivel összhangban értelmezendők. Ebből következően pedig a szabad vállalkozás körébe tartozó helyiségbérleti jogviszonyban is meghatározóan érvényesül a Ptk. 200.§ (1) bekezdésében megfogalmazott szerződéses szabadság, az, hogy a felek a szerződés tartalmát, jogszabály tiltó rendelkezése hiányában, szabadon állapíthatják meg.

Mindebből következően a bírói gyakorlat szerint eltérést tiltó rendelkezés hiányában és a szerződéses szabadság alapelveire figyelemmel a helyiségbérleti jogviszonyok tekintetében az Ltv. felmondást szabályozó rendelkezései diszpozitívnak tekintendők. (EBH 2007.1608.) A felek tehát szerződésükben a felmondás jogát, annak rendjét az Ltv-ben meghatározottól eltérően is szabályozhatják. Így az sem jogellenes, ha a felek akként rendelkeznek, a bérleti díj meg nem fizetése esetén a felmondás az elmulasztott határnap hónapjának utolsó napjára szólhat.

Az adott ügyben a felek a helyiségbérleti jogviszony felmondását az Ltv-ben foglalt rendelkezéstől eltérően szabályozták, a felmondást nem az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, hanem a határnap utolsó napjára szólóan tették lehetővé azzal, a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehetett.

A fent kifejtettek szerint a felek egyező akarattal az Ltv-ben foglaltaktól eltérhettek, ezért a szerződésükben a felmondásra írtakat jogviszonyukra irányadónak, alkalmazandónak kellett tekinteni.

Alperes 2007. július 24-én átvette felperes bérleti díj megfizetésére felszólító levelét, a 8 napos határidő 2007. augusztus 1-jén járt le. Alperes határidőben nem teljesített, ezért a szerződés értelmében felperes megalapozottan mondta fel a bérleti jogviszonyt a felmondó nyilatkozat kézhezvétele szerinti hónap utolsó napjára.

Alperes a felmondást 2007. augusztus 7-én kézhez vette, a hónap végéig több mint 15 nap eltelt, ezáltal a felmondás jogszerűnek minősül, mint ahogy azt az elsőfokú bíróság is helytállóan állapította meg.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, a jogszerű felmondás a felek jogviszonyát megszüntette, s ugyancsak helytállóan vont le annak jogkövetkezményét.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla rámutat továbbá arra, hogy a bérleti szerződés, annak tartalma szerint, egyértelműen rendelkezik a felmondás rendjéről, ezért megalapozatlanul hivatkozott, az egyébiránt a szerződést maga is aláíró alperes, annak ellentmondásos tartalmára. A felmondást továbbá az az elírás sem tette önmagában jogszerűtlenné, hogy alperes a 2007. augusztus 7-i levelében 2007. július 23-i keltezésű felszólító levelére 2007. július 16-i keltezésűként hivatkozott.

Alperes ugyancsak tévesen értelmezte a felperes per tartama alatti, 2008. évi felmondását a 2007. évi felmondás jogszerűtlenségének alperes általi elismeréseként. Felperes az utóbbi felmondást csakis az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai kógensnek bizonyulása esetére tekintette joghatályosnak, ezért a kiürítés iránti keresetét elsődlegesen a 2007. augusztus 7-én közölt felmondásra alapította.

Nem sértett ezért eljárási szabályt az elsőfokú bíróság, amikor a 2007. évi felmondás jogszerűségének megállapítását követően a feltételesen közölt felmondás jogszerűségét már nem vizsgálta.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte alperest a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint másodfokú eljárási illetéket a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2010. április 23.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző