

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a ... Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Csányi Gábor ügyvéd - (ügyvéd címe) felperesnek (felperes címe) a Simonné dr. Lakatos Mária ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen helyiség kiürítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságon 9.P.XI.23.416/2005. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 48.Pf.632.876/2009/6. sorszámu jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 40. sorszámu felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az első fokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására az államnak fizessen meg 198.200 (Egyszázkilencvennyolcezer-kétszáz) forint felülvizsgálati és fellebbezési eljárási illetéket, továbbá 15 napon belül a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A saját felülvizsgálati eljárási költségeit az alperes maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az alperes 1985. és 1986. években a **cím** 189 m² alapterületű ingatlanból a perbeli 112 m² alapterületű műhelyt kizárólagosan használta. Ennek fejében az eredeti bérlőnek, a **szövetkezetnek** megállapodás alapján az 1985. és 1986. évben 50.000 forintot, majd 425.000 forintot, végül 17.000 forintot fizetett meg. 2001. március 6. napján a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő bérleti szerződést kötöttek a 101. m² alapterületű helyiség alperes általi határozatlan idejű bérletére. A szerződést a 2001. évben módosították. A felperes 2004. május 24-én a perbeli helyiségre vonatkozó bérleti jogviszonyt 2005. június 30-i határidővel felmondta, mely a perbeli ingatlan címéről „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz.

A felperes keresete alapján az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a **cím** alatti ingatlan 112 m² alapterületű helyiségét 15 napon belül ingóságaitól kiürítve hagyja el és bocsássa azt a felperes kizárólagos rendelkezésére. Kötelezte az alperest, hogy

fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.894.393 forintot, ezen összeg után 2007. július 15-től a kifizetésig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, valamint 2008. október 1-től az ingatlan kiürítéséig havi 99.533 forintot és 15 napon belül 69.123 forint perköltséget. A bíróság ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 69.000 forint feljegyzett illetéket. Az ítélet indokai szerint az Ltv. 43.§ (1) bekezdése értelmében a bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása és a 24.§ (1) a-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül egyéves felmondási idővel felmondhatta. Az Ltv. idézett rendelkezése a felmondás felperes részéről való közlése idején hatályos volt, és annak ellenére alkalmas volt a jogviszony megszüntetésére, hogy a postai küldemény „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett. Az alperes a perbeli ingatlan címén volt elérhető, más postacímét a felperessel nem is közölt, a felmondás „nem kereste” jelzéssel visszaérkezése a jogviszony megszüntetését eredményezte, mivel az alperes érdekkörében felmerülő oknak minősül, hogy a felmondólevél tartalmát ténylegesen nem ismerte meg.

A helyiséget jogcím nélküli használó alperest a Ltv. 20.§ (1) és (3) bekezdése alapján valamint a ... önkormányzat 41/2001. (XII.29.) Ök. rendeletének 54.§-a alapján a felperes által kimunkált 2.191.393 forint használati díj megfizetésében marasztalta - mely összeget az alperes is elismert - és ebbe beszámította az alperes által a perbeli időszakban fizetett 57.000 forintot. Az alperes beszámítási kifogásának összegét - a szakértői véleményben meghatározott természetben ki nem adható beruházásokat alapul véve - 297.000 forintban állapította meg, mellyel az alperest terhelő marasztalás összegét csökkentette. Elutasította a 492.000 forint, a jogelődnek fizetett összeg szerződésen kívüli kár megtérítése címén érvényesített követelését, a kár megtérítéséhez szükséges tényállási elemek bizonyítatlansága miatt. Az alperest kötelezte továbbá 3.529 forint közüzemi díj megfizetésére is.

Az alperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatva a keresetet teljes egészében elutasította. Mellőzte az alperes elsőfokú perköltségben való marasztalását és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 72.000 forint elsőfokú perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 84.000 forint kereseti illetéket a Magyar Állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 36.000 forint másodfokú perköltséget. A le nem rótt 93.100 forint fellebbezési illetékből az alperest 12.000 forint megtérítésére kötelezte azzal,

hogy a további 81.100 forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Azt az álláspontot foglalta el, hogy a felperes felmondása nem minősül a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2004. (IV.19) Korm. rendelet 29.§ (1) bekezdése szerinti hivatalos iratnak, így a „nem kereste” jelzéssel visszaérkezett felmondást nem lehet szabályszerűen kézbesítettnek tekinteni. Ezért a felperes felmondása a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg, az alperest sem a helyiség kiürítésére, sem használati díj fizetésére nem lehet kötelezni. A fentiek következtében az alperes viszontkeresetét elutasító ítéleti rendelkezéseket helybenhagyta, míg a kereset elutasítása folytán az alperes beszámítási kifogását nem vizsgálta.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az első fokú ítélet helybenhagyása, másodlagosan a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatala, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Arra hivatkozott, hogy a felperes felmondása az alperestől „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, ezért a felmondást tartalmazó irat átvétele az alperes hibájából hiúsult meg, ami a Ptk. 214.§ (1) bekezdése szerint nem akadályozza a felmondás, mint egyoldalú nyilatkozat hatályosulásának. A felmondást tartalmazó nyilatkozat megismerésének hiányából származó hátrányokat ugyanis nem lehet áthárítani a bérbeadóra. Ezen álláspontot támasztja alá a felülvizsgálati kérelmében megjelölt és közzétett ítélkezési gyakorlat is.

Az alperes elkészített csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a Legfelsőbb Bíróság elutasította, az abban foglaltakat mint felülvizsgálati ellenkérelmet vette figyelembe.

Eszerint a felperes felmondása érvénytelen volt, mert a felperes és az alperes közötti szerződés megkötése óta 10 év nem telt el. Ha a felmondás érvénytelen, az alperes nem jogcím nélküli használója az ingatlannak, ezért a bérleti díjon felüli felperesi követelés is alaptalan. A felperes felülvizsgálati kérelmével érintett részében a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozta.

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

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a ... Ingatlankezelő Vállalat mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 1986. október 13-án kötöttek megállapodást a perbeli helyiség használatára. A 2006. március 31-én hatályon kívül helyezett Ltv. 77.§-a az Ltv. hatálybalépésekor fennálló szerződésekre vonatkozott, a peres felek

jogviszonya ezt megelőzően jött létre és az Ltv. hatálybalépésétől a felmondás idejéig az Ltv. hatálybalépésétől számított 10 év eltelt.

Az Ltv.-nek a felmondás közlésekor hatályos 43.§ (1) bekezdése értelmében a bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása és a 24.§ (1) bekezdés a-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet.

Az eljárás során a felek között vitás kérdés az volt, hogy a felperes egyoldalú jogviszonyt megszüntető jognyilatkozatának hatályos közlése megtörtént-e.

Az Ltv. nem tartalmaz előírásokat a közlés hatályosulására vonatkozóan, de mert a nyilatkozat közlése írásbeli formát igényel, ezért elfogadott forma az írásbeli nyilatkozat postai úton történő továbbítása. A postai úton továbbított küldeményt illetően megállapítható, hogy az az érdekelt tudomására jutására alkalmas volt, de az azért nem történt meg, mert a kézbesítést az érdekelt megakadályozta. A felmondás ugyan nem minősül hivatalos iratnak, de a bérbeadót jogszabály nem korlátozza abban, hogy nyilatkozatát tértivevénnnyel küldje meg az érintett részére. A visszaérkezett küldemény alkalmas annak bizonyítására, hogy mikor történt meg a tudomásszerzés, illetőleg kinek hibájából maradt el az. A felmondás akkor tekinthető közöltnek, ha az érdekelt fél tudomására jut, vagy azért nem jut a tudomására, mert az azt tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibájából hiúsult meg. Az első fokú ítélet indokolásában a bíróság helyesen utalt arra, hogy a mulasztás az alperes érdekkörében következett be, a tudomásszerzés hiányára nem hivatkozhat. A felmondás a bérleti szerződést megszüntette, ennélfogva az első fokú ítélet helytálló indokai szerint az alperes köteles a perbeli lakás kiürítésére.

A másodfokú bíróság a felperes használati díj iránti követelésének megalapozottságát, az alperes beszámítási kifogását nem vizsgálta miután azt az álláspontot foglalta el, hogy a felmondás a jogviszonyt nem szüntette meg. Az alperes fellebbezésében a kereset elutasítását kérte, a bérleti díj összegét jogellenesnek tartotta, míg a helyiséggel összefüggésben kifizetett közel 500.000 forintos összeg visszatérítésére igényt tartott. Ezen álláspontját illetően a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy az Ltv. 20.§ (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A (3) bekezdés szerint önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. E rendelkezést az Ltv. 36.§ (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazva, az elsőfokú bíróság a felperes önkormányzati rendeletében foglaltak alapulvételével kötelezte az alperest a 2006. januárjáról havi

48.002 forint és a közüzemi díj, 2006. májusától pedig 96.004 forint és a közüzemi díj megfizetésére. A felperessel szemben 492.000 forint megfizetése iránt támasztott követelést az elsőfokú bíróság megalapozott indokokkal vetette el. A Legfelsőbb Bíróság ezzel összefüggésben hangsúlyozza, hogy a helyiség pénzbeli térítése címén kifizetett összegeket nem a felperes, hanem a perben nem álló **Szövetkezet** vette fel, ezért a felperes a felvett összeg megtérítésére nem kötelezhető.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet az ismertetett indokoknak megfelelően a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Kötelezte az alperest a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt másodfokú és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján megállapított másodfokú és felülvizsgálati eljárási költség megtérítésére. A saját másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségét az alperes maga viseli.

Budapest, 2010. április 22.

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