

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Istvánfalvy Dávid ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Meskó Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen lakás kiürítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 17.P.52.607/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.632.858/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 10.000 (Tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

Az alperes 1998. május 4-én bérleti szerződést kötött a Zrt-vel az önkormányzat tulajdonában álló lakásra. A bérleti díjat havonta 8.821 forintban határozták meg, és megállapodtak abban, hogy a bérlőnek az egyéb szolgáltatásokért milyen összegű díjat kell fizetnie.

A T. Önkormányzat 2004. június 24-én eladta az ingatlant a felperesnek. A felperes 2007. április 1-jétől felemelte a bérleti díjat, a szemétszállítási és a csatornadíj összegét. Az alperes a bérleti díj fizetésével elmaradt.

A felperes 2007. május 24-én a felmondás kilátásba helyezésével felszólította az alperest az akkor 86.346 forintban megállapított lakbérhátralék megfizetésére, majd június 29-én július 31-re felmondta az alperes bérleti jogviszonyát és felszólította a lakás kiürítésére. Az alperes a tartozását részben teljesítette.

A felperes módosított keresetében a lakás kiürítésére és a 2007 októberében esedékes 51.423 forint használati díj, valamint a lakás kiürítéséig havi 51.423 forint használati díj megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondás érvényességét. A felemelt bér közlését a szerződés módosítása iránti kérelemnek értékelte, amelyet nem fogadott el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Tényként megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan megvásárlásával a korábbi bérbeadó helyébe lépett. A bérleti díjat azonban csak a felek közös megegyezése alapján módosíthatta, és emelhetne volna fel, ennek hiányában pedig a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 6. §-ának (2) bekezdése alapján a bíróságtól kérhette volna a lakbér összegének módosítását.

Megállapította a bíróság, hogy az alperesnek tudomása volt a bérleti díj felemeléséről, ezt közölte vele a felperes, és az emelt összegről szóló számlát is megkapta. Ez a szerződés módosítására tett ajánlat volt, de nem volt konkrét, az ajánlatnak pedig az alperes ráutaló magatartásával való elfogadása nem állapítható meg. A felperes által közölt tartalommal a felek 2007. április 1-jétől kezdődően nem módosították a bérleti szerződést. A korábbi bérrel számolva a felmondást megelőzően az alperesnek lakbérhátraléka nem volt, még többet is fizetett, mint amennyit kellett volna. A 2007. július 31-re szóló felmondása nem volt érvényes.

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, de annak indokolását megváltoztatta. Álláspontja szerint a felperes a felmondás alaki szabályait nem tartotta be. A 2007. május 24-én kelt előzetes felszólítását másnap postára adta, a küldeményt azonban „nem keresete” jelzéssel 2007. június 18-án a posta visszaküldte. A felperes felszólítása nem hivatalos irat, kézbesítésére a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2004. (IV.19.) Korm. rendelet (R.) előírásai vonatkoznak. Ennek 44. §-a (3) bekezdésének a) pontja szerint a levélküldeményt a feladást követő harmadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A felperes előzetes felszólítása az ünnepekre tekintettel 2007. május 31-én tekinthető kézbesítettnek. Ehhez képest a felszólításban a teljesítésre meghatározott nyolc napos határidőt követő nyolc napon belül kellett a felperesnek a felmondást közölni, azaz a hétvégére tekintettel június 18-ig. A felperes felmondása azonban június 29-én kelt, így az elkésett. Az érvénytelen felmondásra tekintettel az alperes bérleti jogviszonya nem szűnt meg, ezért a felperes nem kérhette az alperesnek a bérlemény kiürítésére való kötelezését. Az alperesnek bérleti, és nem használati díjat kell fizetnie, és ha a bérleti díj összege körében vita van, a felperesnek kell bírósághoz fordulnia. Ez a kérdés azonban nem volt ennek a pernek a tárgya.

A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozattal a keresetének megfelelő határozat meghozatala iránt a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint az R. 44. §-ának (3) bekezdése nem állít fel kézbesítési vélelmet, csupán egy „ajánlás” a posta számára, de nem kötelező erejű rendelkezés. A kézbesítési vélelem hiányában az Lt. 25. §-ának (1) bekezdésében rögzített határidőket

sem 2007. május 31-től kell számítani. Amíg a postai tértivevény nem érkezik vissza a feladóhoz, addig felmondást nem küldhet. Az adott esetben a visszaküldés dátuma 2007. június 18-a, amely azt követően érkezett vissza hozzá, így a felmondásra nyitvaálló nyolc napos határidőt nem késte el.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Maga sem vitatta, hogy a felszólítás nem volt hivatalos irat, így a másodfokú bíróság helyesen alkalmazta az R. 44. §-a (3) bekezdésének a) pontjában foglaltakat. Ez a rendelkezés nem „ajánlás”, hanem tételes jogi norma, a lényege pedig abban áll, hogy a kézbesítés, illetőleg a kézbesítés megkísérlése határidejének lejártával a levélküldeményt a címzetthez megérkezettnek kell tekinteni. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem tartotta be az Lt. 25. §-ának (1) bekezdésében írt nyolc napos határidőt, mert a felmondásának 2007. június 18-ig hozzá meg kellett volna érkeznie. A másodfokú bíróság nem vizsgálta a felmondás tartalmának ténybeli megalapozottságát és jogszerűségét, ezért kérte ennek értékelését is.

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.

A perben nem volt vitás, hogy a B., A. út 3. I. lépcsőház II. emelet 17/A. szám alatti lakásra az alperesnek bérleti jogviszonya volt, amelynek alapján díjfizetési kötelezettség terhelte. Ezt a jogviszonyt mondta fel a felperes a díjfizetési kötelezettség elmulasztása miatt, és bár az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek a bérleti szerződést a bérleti díj tekintetében nem módosították, a korábbi bérrel számolva pedig az alperesnek nem volt hátraléka, így a felperes felmondása érvénytelen, a másodfokú bíróság ezzel a kérdéssel nem foglalkozott és kizárólag azt vizsgálta, hogy a felmondás alaki szabályait a felperes betartotta-e. Miután ezt a kérdést nemlegesen döntötte el, az elsőfokú bíróság ítéletét eltérő indokokkal ugyan, de helybenhagyta.

A másodfokú bíróság ítéletének indokaival a Legfelsőbb Bíróság nem ért egyet.

Az Lt. 24. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. Ha a felmondás oka a bérfizetési kötelezettség elmulasztása, akkor 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 [Lt. 25. § (1) bekezdés].

A felperes lakás kiürítése iránti keresetéhez képest a perben azt kellett eldönteni, hogy a felperes érvényes felmondással élt-e, vagyis a felmondást megelőző felszólítása és a felmondása joghatás kiváltására alkalmas, érvényes polgári jogi nyilatkozat volt-e.

A felszólítás és a felmondás akkor alkalmas a lakás kiürítésére alapot adó joghatás kiváltására, a lakásbérleti szerződés megszüntetésére, ha alakilag és tartalmilag is megfelelt a jogszabályoknak. Az alaki feltételek meglétéhez az Lt. 25. §-ának (1) és (5) bekezdésében foglaltak teljesítése, tartalmilag pedig az szükséges, hogy a bérlőnek lakbérhátraléka legyen és az előzetes felszólításban a bérbeadó figyelmeztesse a teljesítés elmaradásának jogkövetkezményeire.

Az Lt. nem rendelkezik arról, hogy a nyilatkozatok közlése mikor tekinthető hatályosnak, márpedig a felmondás a jövőre nézve szünteti meg a szerződést és ez a jogi hatása a közléssel áll be. A bíróság jogerős ítéletében - helyesen - nem tekintette a felszólítást és a felmondást hivatalos iratnak, azok ugyanis a szerződéses jogviszony keretébe tartozó, a polgári jog alanyától származó egyoldalú jognyilatkozatok. Ehhez képest valóban nem a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Miután ezeknek a nyilatkozatoknak a közlése írásbeli formát kíván meg, társadalmilag elfogadott forma az írásbeli nyilatkozat postai úton történő továbbítása. A felperes postai úton, tértivevényes levélben küldte el a nyilatkozatokat a bérlő alperes részére. A másodfokú bíróság azonban helytelenül, egy postai szolgáltatásra általában előírt követelmény alapján, lényegében kézbesítési vélelmet állított fel, és ennek alapján vonta le azt a következtetést, hogy a felperes felmondása nem volt jogszerű.

A másodfokú bíróságnak ez az okfejtése téves. A felszólítás - miként a felmondás is - akkor tekinthető közöltnek, ha az az érdekelt fél tudomására jut, vagy azért nem jut a tudomására, mert a felszólítás, illetőleg a felmondást tartalmazó irat átvétele az érdekelt fél hibájából hiúsult meg. Ennek elbírálása körében a postai szolgáltatások ellátásáról szóló jogszabálynak 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. május 25-én postára adta. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy a küldeményről az alperest értesítették, tehát lehetősége volt annak megismerésére mindaddig, amíg a posta értesítése szerint azt a postai szolgáltató lehetővé tette. Az alperes 2007. június 18-ig - amíg az iratot a posta a felperes részére visszakézbesítette - a felszólítás tartalmát megismerhette volna, a felperes pedig csak ettől az időponttól kezdődően tudta meg, hogy a felszólítás postai úton történő kézbesítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént. A

felperes küldeménye „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, amiből egyrészt az következik, hogy a postás az alperes lakcímén kísérelte meg a kézbesítést, másrészt pedig az, hogy ezen a címen hagyott értesítést, amely szerint küldeménye érkezett, és azt a postán átveheti. A felperes tehát a közlésre alkalmas állapotig eljuttatta a küldeményét, és az átvétel lehetősége átkerült a címzett alperes oldalára, ami jogi értelemben azt jelenti, hogy az átvétel már csak tőle függött. Az elmaradásának jogkövetkezménye a terhére esik, ami egyben azt is jelenti, hogy a küldeményt közölni kell tekinteni. A közlés időpontjának pedig a visszaérkezés napja tekinthető, és innen számítandó az Lt. 25. §-ának (1) bekezdése szerinti kétszer nyolc napos határidő. A felperes 2007. június 29-én kelt felmondása ezt megelőzően történt, ezért nem felelt meg a jogszabályoknak. Az érvénytelen felmondás nem szüntette meg az alperes bérleti jogviszonyát, ezért a lakás kiürítésére irányuló keresetet elutasító jogerős ítélet ebből az okból nem jogszabálysértő.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint – tárgyaláson kívül hozott határozatával – a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

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

Budapest, 2009. november 30.

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

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő

HM