

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Matula Ügyvédi Iroda (..... ügyintéző dr. Matula Ferenc ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Vágott János Attila egyéni ügyvéd (.....) dr. Vágottné dr. Csizmadia Judit ügyvéd, (dr.Németh, dr. Csizmadia és dr. Pap Ügyvédi Iroda) által képviselt alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása és ingatlan kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. június 3-én kelt 17.G.42.202/2009/16. sorszámú ítéletével szemben a felperes részéről 18. és 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 250.000 (kettőszázötvenezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes 1999. március 30-ától bérlője a tulajdonában álló, a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a szám alatti, ténylegesen a szám alatti ingatlannak s az ott található helyiségcsoportnak. A felek a bérleti szerződést többször módosították, legutoljára 2005. december 13-án. A szerződés szerint a bérbeadó ekkor a volt, a módosítás 2005. szeptember 1-jétől határozatlan időre jött létre, abban pontosan meghatározásra került, a részben iroda, üzlet, raktár és egyéb funkciójú helyiségekből álló helyiségcsoport után a felperest milyen bérleti díjfizetési kötelezettség terheli. A szerződés 8. pontjában a bérbeadó hozzájárult albérleti jogviszony létesítéséhez, a bérleti jog átruházásához, a bérleti jog cseréjéhez és a bérleménybe egyéb jogcímen történő befogadáshoz azonban nem.

A 27. pont szerint a bérlő a teljes ingatlan üzemeltetési feladatait saját költségén köteles ellátni, gondoskodik a bérlemény és az épület előtti utcaszakasz tisztántartásáról, a szemét elszállításáról, télen a hó eltakarításáról, csúszásmentesítésről, a berendezések, épületek karbantartásáról, minden olyan munkáról amely jogszabály alapján a bérbeadó kötelezettsége.

A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2005. december 22-én kötött szerződést, a felperes az általa bérelt helyiségek egy csoportját pontos, funkcióhoz és alapterülethez rögzített bérleti díj megállapítása mellett bérbe adta az alperesnek. A felek megállapodása szerint a szerződés a bérbeadó által csak a bérleti díj nemfizetése esetén mondható fel, s amíg a bérbeadó és a közötti bérleti szerződés hatályban van, a felek részéről a megállapodás csak közös megegyezéssel szüntethető meg. Az egyéb megállapodások körében a felperes bérleti szerződésének 27. pontjára utaltak, a bérlő a saját bérleményére vonatkozóan vállalta az üzemeltetési feladatok ellátását. A felek rögzítették, a megállapodásuk mellékletét képezi a felperes és a közötti 2005. december 13-i 5. számú szerződésmódosítás.

A felperes az alperesnek bérbe adott, összességében 2407,9 m² területként nyilvántartott bérlemény után ugyanazt a bérleti díjat számlázta, amit maga is fizetett a bérbeadó felé.

2005-ben, a szerződéskötés időszakában a az ingatlan egyes részeinek területéről felmérést készített. A számításokat, helyszínrajzokat a felperesnek 2008. december 31-én küldte meg. A felmérés szerint a teljes alapterület az alperesnek bérbe adott 2407,9 m²-rel szemben 3190,1 m².

Az alperes maga is további albérleti szerződéseket kötött az általa bérelt ingatlan helységcsoport egy részére az közbeiktatásával.

Az alperes általi további albérletbe adással összefüggésben a felek között vita keletkezett és a felperes kérte az albérleti szerződések bemutatását.

A felperes mint bérlő, az alperes, valamint a közreműködésével 2008. december 18-án helyszíni bejárás történt, ennek eredményét a felperes ügyvezetője december 19-én rögzítette. A helyszíni szemlén rögzítettek szerint az alperes által birtokolt részek állapota elhanyagolt, beázás nyomai láthatóak, a vakolat több helyen omladozó, a napi jellegű folyamatos fenntartási, takarítási kötelezettséget nem látják el, az utcafronti részen nagyméretű reklámtáblák elhelyezésére került sor. Az emlékeztető szerint az alperes vállalta az általa kötött szubalbérleti szerződések

valamint az ingatlan felülvizsgálati jegyzőkönyvei 8 napon belüli megküldését. A felperes ezt megelőzően már 2008. december 12-én kérte az alperes ügyvezetőjétől az általa hasznosított ingatlanrészhez kapcsolódó tűzvédelmi, szabványossági, villanyvédelmi, érintésvédelmi felülvizsgálatok jegyzőkönyveinek bemutatását de ez sem a december 18-i bejárásán, sem azt követően nem történt meg.

A felperes 2008. december 29-én e-mailben és faxon december 30-ai póthatáridő megjelölésével ismét kérte az alperest ezeknek a dokumentumoknak, jegyzőkönyveknek, szerződéseknek a megküldésére, de erre nem került sor. 2009. január 8-án kelt levelében a felperes ismét felhívta az alperest ezek megküldésére január 9-éig, a felperes a 2008. december 18-i bejárásán és az emlékeztetőben valamint a 2008. december 29-ei levelében is figyelmeztette az alperest, hogy a megállapodás felmondását kezdeményezi. A felperes 2009. január 23-án kelt levelében megismételte a felhívását. A beszerezte a 2005-ben végzett felmérés során készült terület-kimutatást, amelyet december 31-én kelt levéllel küldtek meg részére. Az alperes 2009. februárjában küldött különböző iratokat, érintésvédelmi nyilatkozatokat az részére.

A felperes az eredménytelen felszólítások után 2009. január 16-án kelt levelében a 2005. december 22-én létrejött albérleti szerződést 15 napos felmondási idővel 2008. január 31-ével felmondta. Az alperes azt 2009. január 19-én vette át ajánlott levélként. A felperes azt 2009. január 16-án megküldte. A felmondást a felperes hét különböző okra alapította, kifogásolta a karbantartás elmaradását, az albérletbe adást, az időszakos felülvizsgálatok elmaradását, a nagyméretű reklámtáblák hozzájárulása nélküli utcafronti elhelyezését, a bekért dokumentumok elmaradását, a szakmai követelmények hiányát is. Az alperes 782,2 m²-rel kisebb terület után fizet díjat a felperes felé noha azt továbbhasznosítja. Felhívta az alperest a bérlemény kiürítésére.

Az alperes a felmondást nem fogadta el. Vitatta a felperes által megjelölt indokokat.

A felperes 2009. február 3-án kelt levelében a felmondását fenntartotta az ott megjelölt indokok miatt, de módosította a szerződés megszűnésének időpontját 2009. február 28-ra.

Az alperes a bérleményt nem ürítette ki, jelenleg is birtokban tartja.

A felperes pontosított keresetében kérte az alperessel 2005. december 22-én kötött szerződés, albérleti jogviszony 2009. február 28. napjával történő felmondása jogszerűségének megállapítását, alperes kötelezését a bérlemény 15 napon belüli

kiürítésére, felperes birtokába adására és alperes perköltségben marasztalását. A kiürítés iránti igénye a teljes alperes által használt 3109 m² alapterületű ingatlanrészre vonatkozott. A keresetének jogalapjaként a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 24. § (1) bekezdés b) pontját, 25. § (2) és (5) bekezdését valamint a Ptk. 421. § (2) bekezdés c) pontját, 425. § (4) bekezdését és 433. § (2)-(3) bekezdését jelölte meg. Hivatkozott arra is, az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontjára alapított szerződésszegés miatt a 25. § (4) bekezdése szerint előzetes felszólítás nélkül is jogosult volt felmondani a szerződést. Megismételte az alperesi szerződésszegésre vonatkozó tényállításait, hangsúlyozta, az alperes súlyos szerződésszegése a 2008. december 18-ai bejárásan is igazolást nyert. A 2009. február 3-i nyilatkozatával nem újabb felmondást közölt, hanem módosította a felmondási időt, ennek folytán az albérleti szerződés 2009. február 28-án szűnt meg. Így az Ltv-ben meghatározott 15 napos felmondási határidőt betartotta.

Az alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, a felperes felmondása alakilag nem volt megfelelő, az általa megjelölt jogszabályokban foglalt határidőket alapul véve. Az alperes a január 16-án kelt felperesi felmondást 19-én vette át, ehhez képest a 2008. január 31-ére dátumozott felmondás esetén a 15 napos felmondási időt a felperes nem tartotta be. A felperes február 3-án újabb felmondást küldött, ezt azonban az Ltv-nek megfelelő határidőket is tartalmazó újabb felszólítás nem előzte meg. Érdemben is vitatta a felmondás indokait. Állította, az alperes számára a szerződés 5. módosításának 8. pontja lehetővé tette a további albérletbe adást melyről a felperesnek egyebekben tudomása is volt. A bérleti szerződés ugyanakkor egyetlen felmondási okot jelölt meg, a bérleti díj nemfizetését, s amíg a felperes és a közötti bérleti jogviszony fennáll, csak közös megegyezéssel szüntethető meg a bérleti szerződés.

Az elsőfokú bíróság 2010. június 3-án kelt 17.G.42.202/2009/16. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, az alperesnek 625.000 forint perköltség, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint le nem rótt illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolásában foglaltak szerint a felperes a-vel kötött szerződés alapján bérlője volt a perbeli ingatlanrésznek és ennek egy részére kötött albérleti szerződést az alperessel, így a felek jogviszonyára a Ptk. 434. § (3) bekezdése és az Ltv. rendelkezései alkalmazandók. A felek nem tipikus albérleti szerződést kötöttek, alperes az adott ingatlanrész teljes üzemeltetési feladatait is átvállalta, amelyet a bérbeadó a-vel kötött bérleti szerződés 27. pontjában kötelezettségként vállalt, emellett a felperes „egy az egyben” számlázta tovább az alperes felé az általa fizetendő bérleti díjat, s a szerződés mellékletévé tették a felperes és a között létrejött helyiségbérleti szerződésmódosítást. Így az alperes

mint albérelő a felperes közbeiktatásával gyakorlatilag bérelői és üzemeltetői pozícióban volt. A módosítás 8. pontját a felek eltérően értelmezték, a felperes részben erre alapította a felmondást, de a felperesi értelmezést az elsőfokú bíróság nem fogadta el. A hivatkozott szerződéses pont első része részletezi a bérelő további albérleti jogviszonyának létesítésére vonatkozó feltételeit. A 8. pontban foglalt korlátozás csak a bérleti jog cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához kapcsolódott, de a felek a további albérletbe adást nem zárták ki, a-tól beszerzett nyilatkozatok sem módosíthatták a felek között létrejött kétoldalú megállapodást. A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, az Ltv. 42. § (1) bekezdése szerint a bérelő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az Ltv. 33. §-a rendelkezik az albérlet szabályairól, mely szerint a bérelő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára, míg az albérelő a határozatlan időre kötött szerződést a hónap 15. vagy utolsó napjára mondhatja fel, a felmondási idő mindkét esetben 15 nap. A felperes a felmondását nem az albérlet, hanem a bérlet szabályaira alapította, s a felmondásában és a keresetében is ezeket a jogcímeket jelölte meg. Az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérelő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, ebben az esetben a 25. § (2) bekezdés szerint írásban megjelölt határidő nem teljesítése esetén a határidőt követően 15 napon belül jogosult felmondani, a felmondás az (5) bekezdés szerint az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő pedig nem lehet rövidebb 15 napnál.

A felperes a 25. § (4) bekezdésére is hivatkozott, mely szerint a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a szerződés fenntartását a bérbeadótól nem lehet elvárni. Ilyen esetben azonban a felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál. A felperes szerint a felmondásban közölt valamennyi magatartás olyan súlyos szerződésszegés volt, mely indokolta a 25. § (4) bekezdés szerinti felmondást, ezt azonban a becsatolt okirati bizonyítékok, az alpereshez címzett felszólítások nem alapozzák meg, mivel a 2008. december 18-ai helyszíni bejárás során a felperes által kifogásolt magatartás esetén a felperesnek 8 napon belül kellett volna a felmondást közölni, erre azonban csak 2009. január 16-án került sor. Újabb póthatáridő tűzését és felszólítást követően felperes a 2008. december 31-ére keltezett levéllel kapta kézhez a a terület adataira vonatkozó kimutatást, ennek kézhezvételétől számítva lett volna 8 napos határidő, de a felmondás január 16-án kelt és 19-én került kézbesítésre. Ezért az Ltv. 25. § (4) bekezdésre alapított felmondás nem megalapozott, nem érvényes. A felmondás az Ltv. 25. § (2) és (5) bekezdésre alapítva sem tekinthető érvényesnek, mert a felperes az itt irányadó határidőket sem tartotta be. A január 19-én kézbesített felmondás január 31-ére szól, nincs meg a 15 napos felmondási idő, felperes ezt a február 3-ai nyilatkozattal korrigálni kívánta, de ezzel az előzetesen nem jogszerűen közölt felmondást nem lehet érvényessé tenni. A felperes február 3-i felmondása egy újabb felmondásnak minősül, amely azért nem jogszabályszerű, mert azt újabb előzetes írásbeli felszólítás nem előzte meg. Ennek hiányában a 25. § (2) bekezdésben rögzített határidőt követő 15 napon belül felmondásra vonatkozó határidő sérült, a perbeli

esetben a január 8-i felhívásban megjelölt január 9-ei határidőhöz képest a február 3-ai, 6-án átvett levél 15 napon túli. A felmondásban írt 2008-as év nyilvánvaló elírás.

Összességében tehát a felperes az Ltv. 25. §-ában írt határidőket nem tartotta be, amellet, a felmondásban közölt okok sem felelnek meg a felek megállapodásának. Az eltérő területnagyság nem a szerződés felmondását alapozza meg, hanem egyéb igény érvényesítését teheti lehetővé, egyébként a jogtalan albérletbe adás a szerződés megszűnésének igényével járhatna. Az 1. pontban közölt szerződésszegésre vonatkozóan előzetes felszólítást a felperes nem közölt, a csatolt felszólítások jóval korábbiak és az emlékeztetőben sincs felhívás. Így a jogszabályban rögzített alaki feltételek, határidők elmulasztása miatt érvényes joghatályos felmondás nem történt, ezért a felmondás érvényességére és a kiürítésre irányuló kereset alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a felperest 500.000 forint+áfa ügyvédi munkadíj és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján le nem rótt 900.000 forint illeték államnak történő megfizetésére. A felperes az eljárás során illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. Elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság az „közbenjöttének” jogcímét, jogosultságát nem vizsgálta. Helytelen volt az elsőfokú bíróság azon megállapítása, az alperes jogosult volt albérleti szerződés kötésére. Az albérletbe adás nem volt jogszerű. Téves volt az elsőfokú bíróság által megjelölt dátum a helyszíni bejárásra. A rögzített kötelezettségeit nem tartotta be az alperes, a felek között személyes egyeztetések folytak, azonban az alperes együttműködési kötelezettségének nem tett eleget. A felperes többszöri felszólítására az alperes halogató magatartást tanúsított, azért, hogy a felperes jogszerűen ne élhessen a felmondás jogával. A felmondás az iratpótlás utolsó, 2009. január 9-ei határidejének lejártát követő nyolc napon belül az alperes jogi képviselőjének 2009. január 16-án faxon megküldött elutasító levelének kézhezvétele után „azonnal meg lett küldve”.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú eljárási költségek fizetésére kötelezését kérte. Megismételte a felperesi felmondás körülményeire vonatkozó korábbi előadását, utalva arra, a felperes 2008. január 31. napjára mondta fel a bérleti jogviszonyt, mely önmagában súlyos alaki hiba. A rendkívüli felmondással kapcsolatban maga a felperes hivatkozott az alperesi szerződésszegés 2008. december 18-án történt tudomására jutására. Amennyiben az Ltv. 25. § (1) bekezdésére alapítja a felmondását, akkor 2008. december 18-ától számított 8 napon belül kellett volna azt közölnie. A felmondásban közölt okokat egyébként érdemben is vitatva előadta, a felperes az általa sérelmezett albérleti szerződések jelentős részéről tudott s az albérleti szerződések megszüntetésére nem kezdeményezett eljárást.

Az alperesi ellenkérelemre a felperes észrevételeket tett, lényegében megismételte az általa korábban előadottakat, kiemelve, a felmondás 2009. január 16-án az alperes felé közlésre került. Állította, alperes jogosulatlanul adta át vélelmezett bérbeadói jogait az majd a nem létező - be nem jegyzett - ezzel háromszoros szubalbérletet teremtve. Kiemelten hivatkozott a felmondási okok közül a reklámtáblák jogosulatlan bérbeadására illetve az alperes által bérelt területre vonatkozó hamis adatok szolgáltatására.

Az alperes a 2011. február 9-én érkezett előkészítő iratában nyilatkozott a felperesi beadványokra, lényegileg összefoglalva a korábbi előadását.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Ptk. 434. § (2) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszony létrejöttére a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza. A (3) bekezdés alapján a lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

Eltérő szerződéses rendelkezés hiányában a felek jogviszonyában irányadó Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a szerződés megszűnik, ha az arra jogosult felmond. A 24. § (1) bekezdés b) pontja kimondja, a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti. A 25. § (2) bekezdése akként rendelkezik, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A (4) bekezdés azt is kimondja, a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. Az (5) bekezdés szerint a felmondás a (2) bekezdés esetében az elmulasztott határidőt követő hónap, a (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő egyik esetben sem lehet rövidebb 15 napnál.

Az adott ügyben a rendelkezésre álló adatok alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes felmondása nem volt jogszerű, a felmondásra vonatkozó határidőket nem tartotta be. Helytállóan mutatott rá, a 2009. január 16-ai felmondó levélben megjelölt okokról, indokokról felperes már a 2008. december 18-

ai helyszíni bejárás során tudomást szerzett, így az Ltv. 25. § (4) bekezdésére alapított felmondás esetében ettől az időponttól számított 8 nap állt rendelkezésére a felmondás közlésére. A felperes azonban csak 2009. január 16-án intézett felmondást, azonban ajánlott levélként az alperes csak január 19-én vett át. A felmondás ugyanakkor január 31-ére szolgált, vagyis nem volt meg az előírt 15 napos időköz. A felperes által nem az alperesnek, hanem az alperes jelen eljárásban meghatalmazott jogi képviselőjének küldött fax nem „válthatta ki” nem tehetette határidőben megtett nyilatkozattá a felperes által január 16-án az alperesnek ajánlott levélként küldött és január 19-én átvett felmondást.

Ugyancsak nem volt alkalmas a felperes február 3-ai, a szerződés megszűnését 2009. február 28-án megjelölő levele arra sem, hogy a korábban nem jogszerűen közölt felmondást joghatályossá tegye. E levelet továbbá újabb előzetes írásbeli felszólítás nem előzte meg, így szabályszerű új felmondásnak sem tekinthető.

A nem jogszerű felmondás tehát joghatályos kiváltására a szerződés megszüntetésére nem volt alkalmas, amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan utalt. Összességében ezért helytálló az elsőfokú bíróság elutasító határozata.

A kifejtettekre figyelemmel a felmondási okok érdemi vizsgálatát a Fővárosi Ítéltábla mint szükségtelent mellőzte.

Mindezen indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 239. § alapján a sikertelenül fellebbező felperest kötelezte az alperes javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése, valamint a 4/A §-a szerint az áfára is figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján a le nem rótt 900.000 forint fellebbezési illeték államnak történő megfizetésére.

Budapest, 2011. február 11.

Dr. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

Dr. Rutkai Éva s. k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő