

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Matúz György ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek alperes neve (alperes címe) alperes ellen helyiség kiürítése és bérleti (használati díj) megfizetése iránt a Hajdúszoboszlói Városi Bíróságon 2.P.20.385/2004. számon megindított és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Pf.21.527/2006/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 48. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán 2007. július 5. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintett részében hatályon kívül helyezi. Az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül adja a felperes birtokába a város, utca, szám alatt található 61 m² nagyságú ingatlant.

Az alperes beszámítási kifogásának elbírálása érdekében az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 52.500 (Ötvenkettőezer-ötszáz) forint felülvizsgálati perköltséget, melyből 10.000 (Tízezer) forint az áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíj, 42.500 (Negyvenkettőezer-ötszáz) forint a készkiadás.

I n d o k o l á s :

A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2003. október 15-én 5 évig tartó bérleti szerződést kötöttek. A szerződésben a rendes felmondás jogáról lemondtak. A szerződés 2/B. pontja szerint a bérlemény vendéglátó tevékenység folytatására történő átalakításának költsége 500.000 forint, amelyet a bérlő fizet meg. A felek a szerződés 4. pontjában a helyiségbérleti díjat havi 50.000 forintban határozták meg. Az 5. pont értelmében amennyiben a bérbeadó 5 évnél korábban rendkívüli felmondással él, a 2/B. pontban meghatározott átalakítási költséget teljes egészében

köteles a bérlőnek megfizetni. A 12. pont értelmében a bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha olyan körülmény merül fel, amely a szerződés létrejöttét kizárná, vagy a bérlő fizetési kötelezettségeinek a határidőn, 30 napon túl sem tesz eleget. Az alperes 2004. február 27-én az elmaradt 2004. évi bérleti díj megfizetésére haladékot kért. A felperes 2004. március 5-én a bérleti szerződést bér nem fizetés miatt azonnali hatállyal felmondta. Hangsúlyozta, hogy az azonnali hatályú felmondása nem jár a szerződés 5. pontja szerinti jogkövetkezménnyel, így a beruházási költségeket nem fizeti meg az alperesnek. 2004. március 19-én az alperes 115.000 forint bérleti díjat a felperes részére postára adott, melyet a felperes nem vett át.

A felperes 2004. augusztus 31-én előterjesztett keresetében az alperest a bérlemény birtokbaadására, továbbá az elmaradt bérleti díj, a szerződés megszűnésétől pedig a bérleti díjjal azonos összegű használati díj és járulékaik megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A keresetnek helytadás esetére beszámítási kifogást terjesztett elő a bérlemény kialakítási költségeinek megtérítése iránt.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.600.000 forintot, ebből 1.485.000 forint után 2005. május 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamatot, valamint 77.200 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokai szerint az Ltv. 36.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ltv. 25.§ (1) bekezdése szerint van helye a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérleti szerződés felmondásának. A bíróság álláspontja szerint e törvényi szabályozástól a felek szerződésükben nem térhetnek el. Mivel a felperes az alperest írásban és a következményekre figyelmeztetéssel nem hívta fel a teljesítésre, így a 2004. március 5-én kelt felmondás érvénytelen, emiatt a felmondás esetére megállapított beruházási költségek vizsgálata sem szükséges. Mivel a felek között a szerződés fennáll, az alperes köteles a bérleti díjak megfizetésére.

A másodfokú bíróság az első fokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét azzal hagyta helyben, hogy a marasztalás összegét 1.900.000 forintra felemelte, és a felemelt 300.000 forint után a kamatfizetés kezdő időpontját 2006. december 1. napjában határozta meg. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróságnak a helyiség kiürítésével kapcsolatos álláspontját. Az indokolást kiegészítve rámutatott arra, hogy az Ltv. 1.§-ának (1) bekezdése értelmében a törvény hatálya minden lakásra és minden nem lakás céljára szolgáló helyiségre kiterjed. Az Ltv. rendelkezéseit ezért minden helyiségbérletre alkalmazni kell, ettől a szerződő felek csak akkor térhetnek el, ha ezt az Ltv. külön megengedi. Így

az Ltv.-t összevetve a Ptk. 200.§ (2) bekezdésével azt a következtetést vonta le, hogy az Ltv. tiltja, hogy rendelkezéseitől a felek eltérjenek. Ezért ha a bérbeadó az Ltv. 24.§-ának (1) bekezdés a-d) pontjaira alapítja felmondását, az arra vonatkozó kogens szabályokat [Ltv. 24-25.§] be kell tartania, a bérleti szerződés ezzel ellentétes kikötése semmis. Ezért a felperesi felmondás az Ltv. 25.§ (1) bekezdésében írt felszólítás hiányában érvénytelen, mely érvénytelen felmondás a bérleti szerződést nem szüntette meg, ezért az alperest nem lehet kötelezni a helyiség kiürítésére.

A jogerős ítélet megváltoztatása és az alperesnek a bérlemény birtokba adására kötelezése iránt a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérte továbbá az alperest terhelő perköltség felemelését és az alperes felülvizsgálati eljárási költségben történő marasztalását. Arra hivatkozott, hogy az Ltv. diszpozitív jogszabály, ezért ha a felek szerződésükben a bér nem fizetése esetére azonnali hatályú vagy rendkívüli felmondás alkalmazását teszik lehetővé, nem kell alkalmazni az Ltv. 25.§-ában foglaltakat. Ezt igazolja a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntése is.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 270.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

A Legfelsőbb Bíróság nem osztotta a jogerős ítéletnek az Ltv. szabályainak kogenciájára vonatkozó és az Ltv. 1.§-ának (1) bekezdéséből levezett értelmezését.

A Ptk. 434.§-ának (2) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza. A (3) bekezdésben foglaltak szerint a lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére. Az Ltv. 1.§-ának (3) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak. A lakás és helyiségbérleti jogviszonyok anyagi jogi szabályait, mint lex specialis az Ltv. tartalmazza, a Ptk. alkalmazására e jogviszonyokban csak annyiban kerül sor, amennyiben az adott tényállást az Ltv. nem szabályozza. A Ptk. 200.§-ának (1) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

Az Ltv. 36.§-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e törvény Második részében foglalt eltérésekkel

megfelelően kell alkalmazni. A helyiségbérleti jogviszonyokkal összefüggésben kialakult joggyakorlat értelmében a helyiségbérleti jogviszonyok a szabad vállalkozás körébe tartoznak, ebből következően azokban a szerződési szabadság meghatározóan érvényesül. A szerződési szabadság elvének megfelelően a szerződésekre - köztük a nem lakás céljára vonatkozó helyiségbérleti szerződésekre is - vonatkozó anyagi jogi szabályok alapvetően diszpozitívak, azaz csak annyiban kerülnek alkalmazásra, amennyiben a felek másként nem rendelkeznek. A jelen perbeli szerződésben a felek a Ptk. 200.§-ának (1) bekezdése alapján kikötötték a bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogát, egyebek között a bérfizetés elmulasztásának esetére. Ez a kikötés nem ellentétes az Ltv. szabályaival, mivel ez a jogszabály nem tiltja az azonnali hatályú felmondást. Ebből következik, hogy a felek törvényesen állapodhattak meg abban, hogy a bérbeadó a szerződésben meghatározott okból, egyoldalú címzett jognyilatkozatával a jogviszonyt nyomban, azaz a felmondási idő eltelte nélkül is megszüntetheti. A bérbeadó felmondás joga tehát az adott esetben nem az Ltv. 24.§ (1) bekezdésének a) pontján, hanem a szerződés megfelelő szabályozásán alapult. Ebből következően téves a jogerős ítéletnek a fenti szerződési kikötés semmisségére vonatkozó, ezért a felmondást érvénytelennek nyilvánító okfejtése. Ehhez kapcsolódóan rámutat a Legfelsőbb Bíróság arra, hogy az Ltv. 1994. január 1-i hatályba lépését követően a felmondás jogkövetkezményeinek érvényesítéséhez nem szükséges a felmondás érvényességének vizsgálata, mert az Ltv. szabályaiból következően a jogszerű felmondás önmagában megszünteti a jogviszonyt.

A Legfelsőbb Bíróság a fentiekben kifejtettek alapján a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 213.§ (2) bekezdése szerint meghozott részítéletével a felülvizsgálattal érintett keretben új határozatot hozott.

A részítélettel való döntés indokai a következők.

Az elsőfokú eljárásban az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő a bérlemény átalakításából származó költségeinek megtérülése érdekében. Az elsőfokú bíróság ebben a kérdésben bizonyítási eljárást folytatott le, azonban a felmondás jogszerűtlensége kérdésében elfoglalt álláspontja miatt a beszámítási kifogás kérdésében érdemben nem foglalt állást. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, ezért a beszámítási kifogás elbírálására ebben az eljárásban sem kerülhetett sor. A beszámítási kifogás elbírálása csupán a Legfelsőbb Bíróság jelen határozatban kifejtett álláspontja következtében vált lehetővé. Ennek során az elsőfokú bíróságnak a felek szerződési akarata feltárásával, a szerződési nyilatkozatok értelmezése útján kell álláspontot kialakítani a felek között ebben a keretben vitás kérdésekben. Ezek az azonnali hatályú felmondás (szerződés 12. pont) - rendkívüli felmondás (szerződés 5. pont) különbözősége vagy azonossága, az átalakítási költségek felső határa (szerződés 2/B.

pont). A bíróságnak ennek megfelelően kell a bizonyítási eljárást lefolytatni, a Pp. 164.§-ának (1) bekezdésében meghatározott bizonyítási teher alapulvételével. A Legfelsőbb Bíróság a beszámítási kifogás elbírálása érdekében a felülvizsgálati eljárásban eldöntött jogkérdést meghaladóan a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra és új határozat hozatalára. A hatályon kívül helyezés a felülvizsgálati eljárásban meghatározott perköltség kivételével a felek teljes, első és másodfokú eljárásban felmerült perköltségére is vonatkozik, ezért az elsőfokú bíróságnak az új eljárásban ebben a kérdésben is döntenie kell.

A Legfelsőbb Bíróság a részítélettel eldöntött kérdésekben pernyertes felperes felülvizsgálati eljárási illetékből, útiköltségből és a 32/2003. (VIII.22.) IM.r. 3.§-ának (3) és (5) bekezdése alapján meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati költségének megfizetésére a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése értelmében kötelezte az alperest.

Budapest, 2007. július 5.

Dr. Bősinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelél:

tisztviselő