

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Illés Tibor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Szalay István ügyvéd **alperes** ellen bérleti díj megfizetése iránt a Kiskunfélegyházi Városi Bíróságnál 3.G.20.095/2010. szám alatt indult és a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 4.Gf.40.272/2010/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 4.Gf.40.272/2010/4.számú ítéletét - a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében - hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 55.000 (ötvenötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes jogelődje az 1997. június 6-án kötött bérleti szerződéssel határozatlan időtartamra bérbe adta az alperesnek a tulajdonában álló üzlethelyiséget. A felek a szerződés módosításához, illetőleg kiegészítéséhez írásbeli alakot rendeltek.

A felek 2009. április 28-án írásban megállapodtak abban, hogy a bérleti szerződést 2009. június 30-ai hatállyal közös megegyezéssel megszüntetik. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant albérllőként használó B Kft. albérleti szerződését megszünteti és a bérleményt 2009. június 30-án kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadja.

Az alperes a megállapodást megszegte, mivel a B Kft-vel és a Bank Nyrt-vel kötött albérleti szerződéseit csupán 2010. január 15-ével szüntette meg, ebben az időpontban biztosította a felperesnek a bérlemény birtokba vételét. A felperes azonban a bérlemény fenti időpontban történő átvételétől elzárkózott.

A fizetési meghagyással indult eljárásban a felperes a 2009. július havi bérleti díj címén 3,520.653 Ft tőke és kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban - figyelemmel az alperesi elismerésre -, majd a per későbbi szakaszában a felperes a keresetét 3,705.270 Ft tőkében, ebből 184.617 Ft után 2009. december 3-ától 3,520.653 után 2010. január 3-ától a kifizetés napjától járó késedelmi kamatában és a perköltségben tartotta fenn. A fenti összegből 3,520.653 Ft volt a 2010. január havi meg nem fizetett bérleti díj, és 184.617 Ft a hátralékos bérleti díj.

Az alperes a 2010. január 1-je és 15-e közötti időszakra vonatkozó használati díj megfizetésére irányuló felperesi keresetet elismerte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasítását kérte.

Az elsőfokon eljáró Kiskunfélegyházi Városi Bíróság a 3.G.20.095/2010/11. számú ítéletében az alperest 3,705.270 Ft tőkében, ennek a felperes által kért kamataiban és 453.925 Ft perköltségben marasztalta.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság a 4.Gf.40.272/2010/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalás összegét 1,944.944 Ft-ra, annak az elsőfokú ítéletben írt kamataira, valamint 234.000 Ft perköltségre leszállította.

A másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. Álláspontja szerint ebből a tényállásból és a bizonyítékokból nem volt levonható az a következtetés, miszerint a felperes abban az esetben kívánta közös megegyezéssel megszüntetni a szerződést, ha az alperes kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a 2009. június 30-ai határidőre azt részére vissza is szolgáltatja. Amennyiben a

felek szándéka arra irányult volna, hogy a szerződés fenti időpontban történő megszűnését feltételhez kössék, úgy ezt a feltételt a megállapodása részévé tették volna. A felek szerződési akarata arra irányult, hogy 2009. június 30-ával a bérleti szerződés megszűnik és ennek alapján a bérlemény visszaszolgáltatása is megtörténik. Az a körülmény, hogy a bérlemény visszaadása 2009. június 30-án nem történt meg, nem jelenti azt, hogy a bérleti jogviszony a felek között ezt követően és 2010. január 15-én is hatályban volt. Hatályos bérleti szerződés hiányában a felperes bérleti díj iránti igénye nem volt megalapozott. Tekintve, hogy az alperes a bérleményt 2009. június 30-át követően is használta - holott arra 2009. június 30-ját követően jogcíme nem volt - a használat időpontjáig a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 20. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint használati díj fizetésére volt köteles. A használat 2010. január 15-éig tartott, így a felperes a 15 napra szóló bérleti díjjal azonos összegű használati díjra volt jogosult, az alperes által is elismert 184.617 Ft-on és annak kamatain felül.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésében jelölte meg.

Álláspontja szerint magának a szerződésnek a szövege tartalmazta, miszerint a bérleti jogviszony 2009. június 30-át követően a 2006. április 28-ai megállapodás megkötésével és annak teljesítésével szűnik meg. E szófordulatot a 2009. április 28-ai megállapodás nem vitásan tartalmazta, ennek a Ptk. 207. §-a szerinti értelmezésével nem volt más jelentés tulajdonítható, minthogy a felek a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnését ehhez a feltételhez kötötték. Miután az alperes a feltételt nem teljesítette, a bérleti szerződés 2009. június 30-ai hatállyal nem szűnt meg. A bérleti szerződés mielőbbi megszüntetése az alperes érdekében állt. A felperesnek jogos érdeke fűződött ahhoz, hogy csak akkor szűnjön meg a bérleti szerződés, ha a megszüntetés tervezett napján az alperesi bérlő kiürítve átadja a teljes bérleményt. Potenciális új bérlő jelentkezett, aki azzal a feltétellel tartotta fenn az érdeklődését a bérleményre, hogy 2009. nyarán átalakítási munkákat végez a 2009. őszére tervezett nyitás érdekében.

Álláspontja szerint a felek 2009. június 30-át követő nyilatkozatai is a megállapodás tartalmának felperesi értelmezését támasztották alá. A felperes már a 2009. július 2-án kelt levelében tájékoztatta az alperest arról, hogy a feltétel teljesítésének hiányában a bérleti jogviszony nem szűnt meg, ugyanakkor az alperes korábban több írásbeli nyilatkozatában elfogadta a felperes álláspontját a 2009. június 30-ai határidő elmulasztásának jogkövetkezményeit

illetően. Utalt a 6. sorszámú alperesi beadványhoz mellékelte 2009. november 19-én kelt alperesi levélre, a 8/F/4. sorszám alatt csatolt 2009. november 10-én kelt albérlési szerződés módosítására vonatkozó nyilatkozatra.

Sérelmezte továbbá, hogy a másodfokú bíróság a felperesi hivatkozás ellenére nem vizsgálta a Ptk. 300. §-a (1) és (2) bekezdésének, valamint a 320. §-a (1) bekezdésének alkalmazhatóságát, azaz nem foglalkozott a felperesi jogszerű elállásnak a jogkövetkezményeivel. Az elállást a felperes 2009. július 2-án kelt levele tartalmazta.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

-.-.-.-

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

Alaptalanul állította a felperes, hogy a 2009. július 2-án kelt, alpereshez címzett levele a 2009. április 28-án kelt megállapodástól történő elállási nyilatkozatot tartalmazott, amellyel a másodfokú bíróság jogsértő módon érdemben nem foglalkozott. A hivatkozott 2009. július 2-án kelt és 8/F/2. sorszám alatt csatolt levél a Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint elállási nyilatkozatot nem tartalmazott.

A Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint az elállás a másik félhez intézett egyoldalú címzett jognyilatkozat. A Legfelsőbb Bíróság GK. 16. számú állásfoglalásának a/ pontja akként rendelkezik, hogy a másik féllel az elálláson kívül annak okát és jogcímét is közölni kell. A megállapodástól való felperesi elállást a levél nem tartalmazta.

Az ügy érdemében a felperesnek az volt az álláspontja, miszerint a 2009. április 28-i megállapodás hatályba lépését a bérlemény 2009. június 30-i kiürített állapotban történő átadásához kötötték. A hatályba lépés feltételét az alperes nem teljesítette, ezáltal a megállapodás nem hatályosult, így a bérlési szerződés sem június 30-án, sem azt követően nem szűnt meg, mint határozatlan időre kötött szerződés mindaddig fennmarad, amíg valamelyik fél felmondása, avagy a törvényben írt valamely ok bekövetkezése miatt meg nem szűnik. A felperes ezért a bérleményt 2010. január 15-én nem volt köteles birtokba venni, és az alperes bérlési díj fizetési kötelezettsége is fennáll.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért a másodfokú bíróság jogi álláspontjával avonatközásban, hogy a 2009. április 28-án kötött megállapodás hatályba lépését a felek nem kötötték feltételhez,

ezért az a felek közös megegyezése folytán 2009. június 30-án az 1993. évi LXXVIII. tv. 23. §-a szerint megszűnt. A másodfokú bíróság a Ptk. 207. §-ának figyelembe vételével helyesen értelmezte a megállapodás utolsó (5) bekezdésének rendelkezéseit. A megállapodásnak a bérleti szerződés megszűnéséről rendelkező (1) bekezdése annak megszűnését semmilyen feltételhez nem kötötte, és a megállapodás külön hatályba léptető rendelkezést sem tartalmazott. A megállapodás szövegén belül az a rendelkezés miszerint a felek „a megállapodással és annak teljesítésével a szerződést június 30-án megszűntnek tekintik” az utolsó (5) bekezdésben helyezkedik el olyan szövegkörnyezetben, ahol a felek még egymás közötti különböző elszámolások elvégzéséről és azok határidejéről rendelkeznek. Mindezekre figyelemmel a fenti kikötést csak a szövegkörnyezetével együtt, azzal összhangban lehet és kell értelmezni. A (4) bekezdésben rendelkeztek a 2009. június 30-án esedékes, de a felperes által még el nem számolt követelések elszámolásáról és kiegyenlítéséről valamint annak határidejéről. Ezek teljesítésével kerül lezárásra a bérleti jogviszony, mivel a felek a megállapodásban vállalták, hogy ezen kívül a bérleti jogviszonyból eredően egymással szemben semmilyen jogcímen, semmiféle követelést nem támasztanak. Az a kikötés tehát, hogy a teljesítéssel a szerződést megszűntnek tekintik csupán az elszámolás elvégzésére és az annak alapján keletkező kötelezettségek teljesítésére vonatkozott. Helytállón állapította meg a másodfokú bíróság, hogy amennyiben a bérlemény birtokbaadását a megállapodás hatályba lépésének feltételéül kötötték volna ki, arról a bérleti szerződés megszűnéséről rendelkező első bekezdésében rendelkeztek volna.

Alaptalanul állította a felperes, miszerint az alperes elismerte a bérleti szerződés fennmaradását. Az alperes már a 2009. július 20-án kelt 8/F/1. sorszám alatt csatolt levélben egyértelműen nyilatkozott arról, hogy álláspontja szerint a bérleti szerződés a közös megállapodásnak megfelelően június 30-án megszűnt. Ugyanezt az álláspontot ismételte meg a 2009. október 12-én kelt, A/8/2. sorszám alatt csatolt levelében is azzal az ajánlattal, hogy 2010. január 15-ig a korábbi bérleti szerződést változatlan feltételekkel hajlandó „meghosszabbítani”. Ugyanígy nyilatkozott a 2009. november 19-én kelt levelében is. Az alperes által javasolt megoldásnak egyébként nem lett volna jogi akadálya. A Ptk. 240. §-ának (1) bekezdése szerint jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, megváltoztathatják a kötelezettségvállalásuk jogcímét és miután a bérleti szerződésre vonatkozóan a törvény eltérő rendelkezést nem tartalmaz, abban is megállapodhattak, hogy a közös kötelemszüntető nyilatkozat ellenére továbbra is kötelemben állónak tekintik magukat. Az alperes a 2009. november 19-én kelt levelében tett is kísérletet az abban való közös megállapodásra, hogy a bérleti szerződést tekintsék egymás között fennálló szerződésnek, a felperes azonban ettől - a levélben írtak szerint - elzárkózott.

Tényként állapítható meg tehát, hogy a bérleti szerződés utólagosan meghosszabbításra nem került.

Mindezek alapján egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság megállapításával miszerint a bérleti szerződés a felek közös megállapodása alapján 2009. június 30-án megszűnt. Azt követően az alperes jogcím nélküli használóvá vált, így a használat időtartamára 2009.július 1-től 2010. január 15-ig terjedő időtartamra - az Ltv. 20. §-ának (1) és (2) bekezdés szerint a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Az alperes 184.617 Ft kivételével a 2009. december 31-ig járó díjat kiegyenlítette, ezért jogsértés nélkül szállította le a másodfokú bíróság az alperest terhelő marasztalás összegét a 2010. január 1-től január 15-ig járó bérleti díj 184.617 Ft-tal növelt összegét kitevő 1,944.944 Ft-ra és annak az elsőfokú bíróság ítéletében írt kamataira.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése szerint köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII. 22.) IM. r. 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja és (5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. április 19.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**