

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.605/2020/6.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Kocsis Ottilia bíró

A felperes: Felperes neve
meghatalmazó neve
felperes címe

A felperes képviselője:
Rátky és Társa Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Rátky Miklós ügyvéd
felperesi képviselő címe

Az alperes: alperes neve
alperes címe

Az alperes képviselője:
dr. Iván Ferenc ügyvéd
alperesi képviselő címe

A per tárgya: lakás kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
52.Pf.635.429/2019/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság
3.P.XI.21.289/2018/32.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

– A 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes kizárólagos tulajdonában áll a B. 5486 helyrajzi szám alatt felvett, természetben B. K. út 12. szám alatti lakásingatlan, amelyre a felperes jogelődje az alperessel 1983. december 9-én – határozott időre szóló – bérleti szerződést kötött. Az alperesnek 2013. és 2015. évben összesen 33.351 forint bérleti díj hátraléka keletkezett.

[2] A felperes 2017. október 5-én fizetési felszólítást intézett az alpereshez, amelyben a 33.351 forint hátralék 8 napon belüli megfizetésére szólította fel azzal, hogy a hátralék a felperes által 2017. évben kibocsátott 920054983, 920054984 és 920057135 számú számlákban kiszámlázott 13.711 forint bérleti díj és 19.700 forint közüzemi díj meg nem fizetéséből ered. Az alperes a fizetési felszólítást 2017. október 9-én átvette, az abban megjelölt hátralékos összeget nem fizette meg, tekintettel arra, hogy 2017. évi befizetései alapján arra a megállapításra jutott, hogy 2017-ben tartozása nem keletkezhett, mivel 2017-ben a havi bérleti díjakról a fizetési felszólítás kézbesítéséig kiállított számlákat hiánytalanul megfizette. A felperes 2017. október 19-én kelt és az alperes részére 2017. október 24-én kézbesített levelében 2017. november 30. napjára a bérleti szerződést felmondta, ismételten arra hivatkozva, hogy a tartozás a 2017. évben kibocsátott számlákból ered.

[3] Az alperes 2017. október 25-én 33.351 forintot megfizetett a felperesnek, majd 2017. október 26-án a vagyonkezelőhöz fordult annak érdekében, hogy a bérleti szerződés felmondását hatálytalanítsák, egyben kérte annak közlését, hogy tartozása miből keletkezett. Tájékoztatta a vagyonkezelőt arról is, hogy a tartozás megállapítása érdekében már 2017. október 10-én és 17-én is intézkedéseket tett.

[4] A felperes 2017. november 22-én kelt levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy a felmondást megelőző fizetési felszólításban megjelölt tartozása 2013. és 2015. évi időszakból halmozódott fel, leveléhez mellékelte kimutatás szerint a felmondást megelőző fizetési felszólításban megjelölt 3 darab számla 2017. április 9., április 10. és május 10-én vált esedékessé.

[5] 2017. november 28-án a felperes felszólította az alperest a lakás kiürítésére és birtokba adására.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[6] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli lakás kiürítésére, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a felperes rendelkezésére bocsátására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 17. § (1) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 98. §-ára, 115. § (3) bekezdésére és 193. § (1) bekezdésére hivatkozva.

[7] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy a felmondás joghatás kiváltására nem volt alkalmas, döntését a Lakás tv. 94. § (3) bekezdése, 76. § (1) bekezdése, az a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 40. § (4) bekezdésén keresztül alkalmazandó 70. § (1) bekezdés c) pontjára, 71. § (1) bekezdés a) pontjára, 72. § (1), (2), (5), (6) bekezdéseire, a rPtk. 2. § (2) bekezdés, 4. § (1) és (4) bekezdésére, 199. §-ára, 205. § (3) bekezdésére, 319. § (2) bekezdésére, valamint 321. § (1) és (2) bekezdésére alapította. Álláspontja szerint a bérleti szerződést érvényes jognyilatkozattal a bérbeadó csak úgy mondhatja fel, ha előtte a rPtk. 2. §-ában, 4. §-ában és 205. § (3) bekezdésében írt eljárásának megfelelően a bérlő tudomására hozza, hogy bérleti díjhátralékot halmozott fel és tájékoztatja arról is, hogy ez pontosan milyen jogcímen fennálló, milyen követelésből ered és annak összegét hogyan határozta meg. Az ilyen módon közölt tájékoztatás mellett kell felhívnia a – jogszabályi előírásoknak megfelelő határidő biztosításával – annak rendezésére, egyúttal figyelmeztetni, hogy ha annak nem tesz eleget, a legsúlyosabb jogkövetkezményt fogja alkalmazni. A felperes a felszólítás, majd az ezt követő felmondás gyakorlásakor nem ennek megfelelően járt el. A nem megfelelő, azaz nem teljes körű tájékoztatást tartalmazó felszólítás alapján közölt felmondás a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelményébe ütközik. A Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett a felperes nem hivatkozhat, a nem megfelelő tájékoztatáson, felszólításon alapuló felmondás pedig a Korm. rendelet 72. § (1) bekezdésébe ütközik, ezért érvénytelen, a kívánt joghatás kiváltására, azaz a szerződés megszüntetésére alkalmatlan. Az alperes érvényes jog felmondás hiányában jogcímmel rendelkezik az ingatlan birtoklására, a felperes tehát alaptalanul kérte a lakás kiürítését.

[9] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – részben eltérő indokolással – helybenhagyta. Kifejtette, hogy a Lakás tv. 76. § (1) bekezdésében írtak helyes értelmezéséből következően a Korm. rendelet nem volt alkalmazható, a felmondásra a Lakás tv. 25. §-ában írtakat kellett irányadónak tekinteni. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a rPtk. rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával megalapozottan döntött a kereset elutasításáról. A rendelkezésre álló bizonyítékokat a polgári

perrendtartásról szóló 2016.évi CXXX. törvény (a továbbiakban. Pp.) előírásainak megfelelően, okszerűen értékelte, a levont jogi következtetése is helytálló. Egyetértett azzal, hogy a felperes nem az adott helyzetben elvárható módon járt el a fizetési felszólítással és a felmondással kapcsolatos jogszabályokból fakadó kötelezettségei teljesítése során, emiatt felmondása jogszabálysértőnek, jogszerűtlennek, az abban megjelölt joghatás kiváltására alkalmatlannak minősül. A perbeli lakás alperes általi jogalap nélküli birtoklása nem áll fenn.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[10] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a jogszabályoknak megfelelő, keresetének helyt adó új határozat meghozatalát kérte. Megsértett jogszabályként a rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdését, a Lakás tv. 25. §-át és a Pp. 346. § (5) bekezdését jelölte meg.

[11] Felülvizsgálati kérelmében akként nyilatkozott, hogy fenntartja az első- és másodfokú eljárásban tett nyilatkozatait, azokat csak kiegészíti. Álláspontja szerint a bérleti szerződés felmondását megelőzően megküldött bérleti díj és egyéb járulékos költségek megfizetésére irányadó felszólító levél – figyelemmel az Lakás tv. 25. § (1) bekezdésére – megfelelt a jogszabályi előírásoknak. A felszólítás megfelelően tartalmazta a követelés jogcímét (lakbér, vagy bérbeadó által nyújtott egyéb szolgáltatás) a tartozás pontos összegét, a tartozás esedékességét és a következményekre való figyelmeztetést. Hivatkozott e körben az irányadó kommentárra, a BH2015.327. II. pontjára, valamint a BH+2013.3.101. számú eseti döntésre.

[12] Utalt arra, hogy a felperes az alperes befizetéseinek elszámolásánál a rPtk. 293. §-a szerint járt el, attól nem tért el, így nem állt fenn az elszámolással kapcsolatban tájékoztatási kötelezettsége. A felszólító levélnek részletes kimutatást nem kell tartalmaznia arról, hogy a bérbeadó a bérlő korábbi befizetéseit miként számolta el és arról sem, hogy a fizetési felszólításban szereplő elmaradt bérleti díj korábban keletkezett elmaradásokra tekintettel áll fenn. Nem elvárható a bérbeadótól, hogy minden egyes felszólító levél megküldése esetén részletes, akár a jogviszony kezdetére visszatekintő kimutatást küldjön a nem fizető bérlő részére.

[13] Téves az a jogerős ítéleti álláspont is, amely szerint mindezek elmulasztásával megszegte a rPtk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettségét. Utalt arra is, hogy a polgári jogviszonyokban az együttműködési és elvárható magatartási kötelezettség nem csak a bérbeadót, hanem mindkét felet terheli. A bérbeadónak nem volt és nem is lehetett arról tudomása, hogy a bérlő nincs tisztában tartozása mibenlétével és azzal, hogy a bérbeadó a korábbi befizetéseket a jogszabályoknak megfelelően számolta el. Álláspontja szerint az alperes szegte meg az együttműködési kötelezettségét, hiszen miután átvette a felperes felszólító levelét, az ott megszabott határidőn belül nem kereste fel a felperest annak érdekében, hogy a fizetési kötelezettségeit tisztázza. Saját felróható magatartására előnyök szerzése érdekében senki nem hivatkozhat, így nem róható a felperes terhére, hogy a jogszabályok teljeskörű betartása melletti jogszerű felszólítás kézbesítését követően bérlői

kifogás, érdeklődés, bármilyen közlés hiányában a bérleti jogviszony felmondása mellett döntött.

[14] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében, annak helyes indokaira hivatkozással, a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Fenntartotta, hogy a fizetési felszólítás a Lakás tv. 25. § (1) bekezdésében meghatározott szigorú jogszabályi követelményeknek nem felel meg, hiányos, sőt megtévesztő információkat tartalmazott. A felperes az alperes befizetéseit nem a rPtk. 293. §-a alapján számolta el, a felperes nem alkalmazott konkrét következetes elszámolást és az elszámolás módszereiről sem tájékoztatta az alperest, tartozáskimutatást nem készített.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[16] A Pp. 413. § (1) bekezdése és az eljárásjogi tárgyú elvi iránymutatásoknak az új Pp. hatályba lépése folytán történő felülvizsgálatáról szóló 1/2017. Polgári jogegységi határozat alapján a Pp. hatálya alá tartozó ügyekben is alkalmazandó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény (a továbbiakban: 1/2016 PK vélemény) 3. pontja és annak indokolása szerint, a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő, kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell ezekkel a tartalmi követelményekkel. A tartalmi elemek hiánya vagy fogyatékosága esetén a hivatkozások érdemben nem vizsgálhatók, ugyanis a Kúria nem kerül abba a helyzetbe, hogy egzakt módon megismerhesse azt az okot, vagy okokat, amelyek miatt a fél a jogerős határozatot jogszabálysértőnek tartja.

[17] A fenti követelményeknek nem felelt meg a felperes Pp. 346. §-ának a megsértésére való hivatkozása – ugyanis a felperes nem adta elő a jogszabálysértés indokát –, valamint a felülvizsgálati kérelemben írt azon utalás, amely szerint a felperes fenntartja az első- és másodfokú eljárásban, illetve a fellebbezésében előadottakat, hiszen azokban a később meghozott jogerős ítélet jogszabálysértő voltára vonatkozó indokokat nyilván nem adhatott elő. (BH2018. 113.I.)

[18] A Kúria a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a fentiekre tekintettel érdemben, a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között, az abban megjelölt és megindokolt jogszabálysértések, így a rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdés, valamint az Lakás tv. 25. §-a tekintetében vizsgálhatta. Megállapította, hogy az eljáró bíróságok a tényállást a szükséges

mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és abból érdemben helyes jogi következtetést vontak le, a jogerős ítélet az ügy érdemére kiható módon nem jogszabálysértő.

[19] A felperes keresetében lakás kiürítését kérte arra hivatkozva, hogy a bérleti jogviszonyt azon okból, hogy az alperes a bérleti díj hátralékát felszólítást követően sem rendezte, felmondással megszüntette. Az alperes a hátralék fennállását nem vitatta, ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felszólítás és ezen okból a felmondás nem volt jogszerű, így az eljáró bíróságoknak a perben azt kellett vizsgálni, hogy a felperes felmondást megelőző felszólítása és így a felmondása joghatás kiváltására alkalmas, jogszerű polgári jogi nyilatkozat volt-e.

[20] Ennek megítélése során a Lakás tv. 25. § (1) bekezdése volt az irányadó, amely jogszabályi rendelkezés szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a lakbért a fizetésre való felszólítás ellenére, a felszólításban megállapított időpontig nem fizeti meg. A felmondást megelőzően tehát a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban, a határidő megjelölésével felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

[21] 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 alakai feltételek meglétéhez a Lakás tv. 25. §-ának (1) és (5) bekezdésében foglaltak teljesítése, tartalmilag a lakbérhátralék fennállásán túl az szükséges, hogy a teljesítésre való előzetes felszólításban a bérbeadó a tartozással összefüggésben megfelelő tájékoztatást nyújtson és figyelmeztesse a bérlőt a teljesítés elmaradásának jogkövetkezményeire. A tartozás vonatkozásában a megfelelő tájékoztatás azt jelenti, hogy a felszólításból a követelés jogcímének és összegének is ki kell tűnnie, mert a bérbeadó nem hozhatja olyan helyzetbe a bérlőt, hogy a tartozását ne tudja beazonosítani, illetőleg annak összegét ne tudja meghatározni. (EBH2008. 1870)

[22] Helytállón állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a felperes felszólító levele ezen elvárásnak nem felelt meg, ugyanis – mint ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott – a tájékoztatási és együttműködési kötelezettség alapján a felperesnek legkésőbb a felszólításban tájékoztatnia kellett volna az alperest arról, hogy a hátraléka 2013. évi 2015. években keletkezett és a 2017. évi befizetéseit – állítása szerint – ezekre a korábbi tartozásokra számolta el. Az alperes a felszólító levél alapján évekkal korábbi tartozásai fennállásával, azok jogcímével, keletkezési időpontjaival és összegével sem lehetett tisztában, tekintettel arra, hogy a felszólító levélben feltüntetett hátralékos számlák kiállítási és esedékességi időpontja is 2017. évi volt, összecsúszásuk – szemben a később megküldött tartozáskimutatásban 2013. és 2015. évre kimutatott hátralékos összegekkel – számlánként megegyezett a 2017. évi havi lakbér 16.584 forintos összegével is. A három számla alapján követelt összeg tehát meg is haladta az alperes valós tartozásának összegét. Az alperes 2017. évben valóban rendszeresen és hiánytalanul eleget tett lakbérfizetési kötelezettségének, így okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felszólító levélben közölt tartozás nem valós.

[23] Helyesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében arra, hogy a felperes elszámolása nem felelt meg a rPtk. 293. §-ának, hiszen 2013. és 2017. között az

alperes befizetéseit a rPtk. 290. § (1) bekezdésének megfelelően a havi lakbérszámlákhoz társítva számolta el, majd 2017. évben három további számlát állított ki úgy, hogy az alperest nem tájékoztatta arról, hogy ezen számlák kiállítása a korábbi években felmerült hátralék fennállása miatt vált szükségessé. A felperes tehát nem alkalmazott konkrét, következetes elszámolást, az elszámolás módszereiről sem tájékoztatta az alperest, tartozáskimutatást sem készített. A tájékoztatást a felmondást megelőző fizetési felszólítás nem tartalmazta, így annak elmaradása sérti rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdését, 205. § (3) bekezdését, így végső soron a Lakás tv. 25. §-át. A Kúria rámutat, hogy a felperes által a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott BH+2013.3.101 (Kúria Pfv.VI.20.360/2012.) számú, egy adásvételi szerződés vonatkozásában jelen perben nem alkalmazandó jogszabályi rendelkezések kapcsán hozott eseti döntése nem volt irányadó, tekintettel arra is, hogy a fentebb kifejtettek szerint a felperes elszámolása nem felelt meg az általa hivatkozott jogszabály előírásoknak. A BH2015. 327 számon közzétett eseti döntés II. pontja – figyelemmel az EBH2008. 1870 számú elvi bírósági határozatban kifejtett jogértelmezésre is – a felperes jogi álláspontját az adott tényállás mellett nem támasztja alá, mivel a már kifejtettek szerint a felmondást megelőző felszólításból az alperes felmondásra okot adó tartozása nem volt beazonosítható. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság a lakásbérleti szerződés felmondását megelőző fizetési felszólítás tartalmi követelményeit illetően helyes jogi álláspontot foglalt el és helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes nem tett eleget a rPtk. 4. § (1) és 205. § (3) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségének sem.

[24] Téves a felperes azon hivatkozása is, hogy az alperes eljárása nem felelt meg a rPtk. 4. §-ában foglalt jóhiszeműség, tisztesség és kölcsönös együttműködés követelményének. Az alperes ugyanis 2017. évi befizetései igazolása érdekében a felmondást megelőzően felvette a kapcsolatot a vagyonkezelővel, de eljárása a rendelkezésre álló rövid határidő alatt nem vezetett eredményre. Ezt követően továbbra is próbálta a tartozás mibenlét kideríteni, de ennek ellenére a tartozását megfizette, majd a tartozás ismertté válása után is törekedett a vita peren kívüli lezárására.

[25] A jogerős ítélet mindezekre tekintettel nem jogszabálysértő, az megfelel a felülvizsgálat tárgyává tett rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdésének, Lakás tv. 25. §-ának, így a Kúria azt a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

[26] A Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

[27] A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pont alapján illetékmentes, az 56. § (1) bekezdés szerint illeték fizetésére nem kötelezhető, a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhéen marad.

[28] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján megfelelően alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

[29] Az ítélettel szemben a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

Záró rész

Budapest, 2021. május 18.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző