

BH2005. 292.

I. Ha a felek a helyiségbérleti szerződésükben kikötötték a felmondás jogát, a szerződés jogszerűen felmondható akkor is, ha a szerződésben további megszűnési okként a felek valamely feltétel bekövetkezését is előírták [1993. évi LXXVIII. tv. 23. §, 36. §, 43. § (1) bek.].

II. A törvényben előírt egyéves felmondási időtől a felek a bérleti szerződésben eltérhetnek [1993. évi LXXVIII. tv. 43. §; 42/1996. (X. 9.) AB határozat].

III. Felmondás érvényességének megállapítása, illetve helyiség kiürítése iránti perben nem kötelező alperesi oldalon az albérlők perbenállása (1952. évi III. törvény 51. §).

A peres felek 1999. október 11-én bérleti szerződést kötöttek a felperes kezelésében lévő, C., „Vár” megjelölésű épületegyüttesre, amely természetben három különböző nagyságú helyiséget - étterem és szálloda - foglalt magában. A helyiségeket gazdasági társaságok működtették, akikkel a bérleti szerződés megkötése után, az alperes, a felperes hozzájárulásával 1999. október 25-én albérleti szerződést kötött. A bérleti szerződés tartalmazta, hogy az addig lesz hatályban, amíg a helyiségek hasznosítására meghirdetett pályázat nyertesével a felperes az új vagyonkezelési szerződést meg nem köti (4.4.1). A bérleti szerződésben a felek három hónapos felmondási időt is kikötöttek. (4.4.2)

Az ingatlanok hasznosítására 2000-ben meghirdetett pályázatot az alperes nyerte meg. A felek a vagyonkezelési szerződést 2000. május 4-én megkötötték, a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma azonban a szerződést nem hagyta jóvá, ezért az, jogszabályi feltételek hiányában nem jöhetett létre.

A felperes a bérleti szerződést 2002. július 17-én október 31-re felmondta. A felmondást az alperes nem fogadta el.

A felperes 2002. november 15-én benyújtott keresetében a felmondás érvényességének megállapítását, és az alperesnek a helyiségek kiürítésére kötelezését kérte. Álláspontja az volt, hogy a felek között határozatlan időre kötött bérleti szerződés állt fenn, ezt pedig a szerződésben írtak szerint jogosult volt három hónapos felmondási határidővel felmondani.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes a feltétel fennálltáig, annak bekövetkezéséig, vagy meghiúsulásáig nem gyakorolhat felmondási jogot. Előadta, hogy pert indított a Fővárosi Bíróság előtt jelen per felperesével szemben a vagyonkezelési szerződés érvényes létrejöttének megállapítása iránt. Álláspontja az volt, hogy a jelen pert fel kell függeszteni mindaddig, amíg az érvényességi perben nem születik jogerős határozat. Abban az esetben ugyanis, ha a vagyonkezelési szerződés érvényes létrejöttét a bíróságok megállapítanák, más jogcímen ugyan, de megmarad a perbeli ingatlanok használatára

vonatkozó jogcíme, és nem kötelezhető az ingatlanok kiürítésére. Ebben az esetben a jelen per is okafogyottá válik. Az indítvány alapján az elsőfokú bíróság a per tárgyalását felfüggesztette, a másodfokú bíróság azonban a végzés megváltoztatásával utasította az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására.

A másodfokú bíróságnak az eljárás folytatására utasító végzése alapján eljáró elsőfokú bíróság előtt az alperes viszontkeresetet terjesztett elő. Az alperes viszontkeresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes felmondása érvénytelen, ennek folytán a helyiségek elhagyására nem kötelezhető.

Az elsőfokú bíróság 2003. december 12-én ítéletet hozott, és megállapította, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 43. § (1) bekezdése alapján a felperes felmondása érvényes. Kötelezte az alperest a helyiség 15 napon belüli elhagyására. Az alperes által előterjesztett bizonyítási indítványban foglaltakat mellőzte, és az alperes viszontkeresetét - utalva az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 147. § (1) bekezdésére - végzéssel elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek között határozatlan időre létrejött szerződés állt fenn, amelyet a szerződésben írtak szerint a felperes jogszerűen mondhatott fel. A felek a szerződésükben írt feltételt, mint a szerződés megszűnésének egyik lehetséges módját jelölték meg, a mindkét fél számára biztosított felmondás kikötésével pedig egyértelművé tették szerződésük határozatlan időre kötött jellegét. A felmondás jogszerű voltára tekintettel az alperes köteles a bérelt helyiségeket határidőn belül elhagyni.

Az ítélettel és a viszontkeresetet elutasító végzéssel szemben az alperes fellebbezést nyújtott be. A viszontkeresettel szembeni fellebbezést az elsőfokú bíróság elkészttség miatt végzésével hivatalból elutasította. Az alperes az ítélettel szembeni fellebbezésében a korábban, elkészttség miatt elutasított fellebbezésével azonos tartalommal vitatta a viszontkereset elutasításának érdemben helytálló voltát. A fellebbezést hivatalból elutasító rendelkezéseit nem támadta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, lényegében indokai alapján helybenhagyta.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen az első- és másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és a per megszüntetését, másodlagosan a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte. Végül, amennyiben az előzőekben előterjesztett kérelmének a felülvizsgálati bíróság nem adna helyet, kérte mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását.

A felülvizsgálati kérelemben írtak szerint jogszabályt sértettek az ügyben eljáró bíróságok, amikor az albérlők perbenállása nélkül hoztak ítéletet, és kötelezték az alperest a helyiségek kiürítésére. Az alperes ugyanis soha nem volt birtokban, így a kiürítésre kötelezésnek sem tud eleget tenni. A bíróság olyan ítéletet hozott, amelynek hatása kiterjed az albérlőkre is, ennek ellenére nem hívta fel a felperest arra, hogy az albérlők perbeállításáról gondoskodjon. A bíróságok ezzel megsértették a Pp. 51. §-át, 130. § (1) bekezdés g) pontját, és 157. § a) pontját.

Jogszabálysértő az ítélet azért is, mert a felperes nem mondhatta volna fel a bérleti szerződést mindaddig, amíg a bontó feltétel fennáll. A bérleti szerződésnek semmis az a kikötése, amely lehetővé teszi három hónap mellett a felmondási jog gyakorlását. Az ítélet ezzel megsértette az Ltv. 23. § (2) bekezdését.

Végül eljárási szabályt sértettek a bíróságok akkor is, amikor a viszontkeresetet azzal az indokkal utasították el érdemi vizsgálat nélkül, hogy az késedelmesen lett előterjesztve, és annak érdemi elbírálása a per befejezését hátráltatta volna. A viszontkereset ugyanis az első olyan

tárgyaláson került előterjesztésre, amely érdemi tárgyalásnak minősülhetett, ezért a terhére késelem nem róható. Az alperes a viszontkereset elutasításával meg lett fosztva védekezési lehetőségétől. A bíróságok jogszabálysértő módon alkalmazták a Pp. 147. § (1) bekezdését.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - a törvény Második részében foglalt eltérésekkel - rendeli alkalmazni.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés *c*) pontja szerint megszűnik a lakásbérleti szerződés, ha az arra jogosult felmond. Az Ltv. 23. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

Az Ltv. 43. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdés *a*)-*d*) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet. Az Ltv. e szabályából következik, hogy a bérbeadót indokolás nélküli, szabad felmondási jog illeti meg, ha a felek szerződése más megállapodást (az idézett rendelkezésben megjelölt kikötést) nem tartalmaz. Az egyéves felmondási határidőtől a felek a bérleti szerződésben eltérhetnek. Az Alkotmánybíróság 42/1996. (X. 9.) AB határozata szerint ugyanis az Ltv. 43. § (1) bekezdése alkalmazásánál kifejezetten alkotmányos követelmény, hogy az egy évnél rövidebb felmondási időt korlátozó szabály csak akkor érvényesül, ha a felek másként nem állapodtak meg.

Az Ltv. Második része nem rendelkezik külön a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó szerződésekről, és néhány, itt nem alkalmazandó kivételtől eltekintve - Ltv. 36. § (2) bekezdés, 42. § (2) bekezdés, 43. § (2) bekezdés, 44. § - nem tesz különbséget a helyiségek tulajdoni helyzetét illetően sem. A lakásbérletre vonatkozó, Első részben írt szabályok megfelelő alkalmazása tehát nem zárja ki, hogy a 23. § (2) bekezdés szerinti időtartamú helyiségbérleteknél valamelyik fél a 23. § (1) bekezdés *c*) pontja szerint biztosított felmondás jogával éljen, amennyiben ebben a felek megállapodtak. Ez következik az Ltv. 1. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (1) bekezdésének a felek szerződési szabadságát biztosító, valamint 321. § (1) bekezdésének a szerződés megszűnési okokat felsoroló rendelkezéseiből is. (Ezzel azonos tartalommal foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a Pfv. IX. 21.875/1998., valamint a Pfv. IX. 21.686/2000. számú ügyben is) Bármelyik fél, adott esetben a felperes, a szerződés 4.4.2 pontja alapján - a kikötött feltétel ellenére - jogosult volt a bérleti szerződést felmondani, így az a megjelölt időpontban, a felmondási határidő letelte után megszűnt.

Mindezek alapján nem tévedtek az ügyben eljáró bíróságok, amikor a felmondást érvényesnek minősítve kötelezték az alperest arra, hogy az általa bérelt helyiségeket határidőn belül hagyja el.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint jogszabálysértés nélkül jártak el a bíróságok akkor is, amikor érdemi határozatukat az alperes albérlőinek perbenállása nélkül hozták meg.

A Pp. 51. § értelmében több felperes együtt indíthat pert, illetőleg több alperes együtt perelhető, többek között akkor, ha az *a*) pont szerint, a per tárgya olyan közös jog, illetőleg olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el, vagy ha a perben hozott döntés a pertársakra a perben való részvétel nélkül is kiterjedne. Ez az úgynevezett kényszerű, vagy szükségszerű pertársaság akkor jön létre, ha a per tárgya csak valamennyi érdekelt perbenállásával dönthető el. Ebben az esetben a pertársak hiánya, a keresetlevél idézés

kibocsátása nélküli elutasítását, illetve a per megszüntetését (Pp. 130. §, Pp. 157. §) vonja maga után.

Az albérleti szerződés azonban nem a felperes és az albérlők, hanem az alperes és az albérlők között jött létre, jogviszonyt a felperes és az albérlő(k) között nem keletkeztetett, akkor sem, ha a szerződés létrejöttéhez a felperes hozzájárulására volt szükség. Az albérlet a bérlethez képest járulékos jellegű jogviszony, ennek megfelelően az albérlő használati joga is járulékos jellegű. Ebből következik az is, ha a bérlő (albérletbeadó) és a bérbeadó közötti jogviszony, a bérleti szerződés megszűnik, ezzel együtt, külön felmondás nélkül megszűnik a bérlő által kötött albérleti szerződés is. Az albérletbeadónak kell gondoskodni arról, hogy a volt albérlők, az albérleti szerződésben foglaltaknak megfelelő, kiürített állapotban bocsássák vissza az albérlet tárgyát. Sem tehát a felmondás érvényességének megállapításához, sem pedig a helyiség kiürítéséhez nincs szükség arra, hogy az albérlők is perben álljanak az alperesi bérbeadói oldalon. A felek közötti szerződés és annak megszűnése, valamint a megszűnés jogkövetkezményei szempontjából nincs jelentősége annak sem, hogy a bérlet tárgyát az alperes nem használta, úgy kötötte meg a felperessel a szerződést, hogy fizikailag birtokban egyáltalán nem volt, és így kötötte meg ő maga is az albérleti szerződést a helyiségeket ténylegesen használó, hasznosító albérlőkkel. A felek bérleti szerződésének 1.1.8 pontja rendelkezik a megszűnést követő birtokba bocsátásról, ezért az alperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy a kiürítést nem tudja végrehajtani. Az albérleti szerződés 1.1.6, valamint 4.4.1 pontja az albérlőkre nézve ugyanezt a kötelezettséget állapítja meg.

A Legfelsőbb Bíróság ezért a fentiek szerint érdemben helytálló jogerős döntést a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. (Legf. Bír. Pfv. X. 20.085/2005. sz.)