

## Hivatkozhat-e a bérlő a bérbeadó jogellenes felmondására?

**A Kúria Polgári-Gazdasági-Munkaügyi Jogegységi Tanácsa nemrégiben megjelent polgári jogegységi döntésében pontot tett azon kérdés végére, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan kiürítése iránt a tulajdonos által indított perben figyelembe vehető-e a bérlő azon védekezése, hogy a perben nem álló, a lakást bérbeadó vagyongazdálkodó a bérleti szerződést felmondó nyilatkozata jogellenes, érvénytelen.**

Ezen kérdéskörben korábban két ellentétes álláspont alakult ki. Az egyik – a Kúria egy 2012. évi döntése – szerint a bérlő külön pert kell, hogy indítson a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt, amely megalapozottá teszi az ingatlan kiürítésére vele szemben előterjesztett keresetet. A másik vélekedés – a Kúria egy 2016-ban meghozott döntése – szerint amennyiben a bérbeadó vagyongazdálkodó felmondja a bérleti szerződést, viszont az ingatlan kiürítése iránti pert a tulajdonos önkormányzat indítja, úgy a bérlő nem hivatkozhat a bérbeadó jogellenes joggyakorlására, hiszen nem vele szemben áll perben, hiányzik a félazonosság.

A Jogegységi Tanács álláspontja szerint az önkormányzat, mint tulajdonos, jogosult az ingatlan hasznosítására, az azzal való rendelkezésre, így – a közfeladatok hatékonyabb ellátása céljából – arra is, hogy a tulajdonosi részjogosítványokat egy általa alapított, 100%-os tulajdonában lévő vagyongazdálkodó részére átengedje.

A vagyongazdálkodó – a bizományosi pozícióhoz hasonlóan – a részére átengedett tulajdonosi részjogosítványok alapján a bérlővel szemben az önkormányzat érdekében, de nem az önkormányzat képviselőjeként, hanem a saját nevében jár el. Ez azt jelenti, hogy a vagyongazdálkodási szerződés alapján önkormányzati ingatlanra kötött bérleti szerződés magát a vagyongazdálkodót jogosítja és kötelezi bérbeadóként a vele szerződő bérlővel szemben.

A vagyongazdálkodóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő jogosult a bérbe vett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan használatára és birtoklására, az ingatlant csak a bérleti szerződés megszűnése után köteles visszaszolgáltatni a bérbeadónak. A bérlőt a bérleti szerződés hatálya alatt, a szerződés alapján fennálló birtoka alapján nemcsak a vele szerződő bérbeadóval, de mindenki mással, így a tulajdonos önkormányzattal szemben is jogvédelem illeti meg.

A birtoklásra jogosult (például a tulajdonos) jogalap nélküli birtoklás jogcímén akkor követelheti az ingatlan kiadását, ha a bérlő az ingatlant erre jogosító jogcím nélkül tartja birtokában. Jogalap nélkül van az ingatlan birtokában az, aki az ingatlanra eleve, tehát a birtok megszerzésétől fogva nem rendelkezett kellő jogalappal, valamint az is, akinek a birtokláshoz való joga csak később, például felmondás útján szűnt meg.

Ez azt jelenti, hogy **a tulajdonos** (legyen az önkormányzat, vagy más) **azzal a bérlővel szemben, aki az ingatlant a bérbeadásra jogosulttal** (vagyongazdálkodóval) **kötött bérleti szerződés alapján tartja birtokában, mindaddig nem léphet fel az ingatlan birtokbaadása iránt, amíg a bérleti szerződés megszűnésével meg nem szűnik a bérlő joga az ingatlan birtokban tartására.**

A bérleti szerződés felmondással megszüntethető. Amennyiben a felmondás jogszerű, a bérlő birtoklásra, használatra vonatkozó joga megszűnik. A felmondás akkor minősül érvénytelennek, ha arra nem a törvényben előírt alakban vagy kötelező tartalmi kellékekkel, illetve nem határidőben kerül sor.



Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, hogy az érvénytelen jognyilatkozathoz nem fűződik a fél által elérni kívánt joghatás, vagyis az **érvénytelen felmondás a bérleti szerződést nem szünteti meg.**

Amennyiben a bérlő az ingatlant arra hivatkozással nem szolgáltatja vissza, hogy a felmondás érvénytelen volt, a visszaadási kötelezettsége kizárólag bírósági úton, ingatlankiürítési perben kényszeríthető ki. Egyértelmű a gyakorlat, hogy amennyiben az ingatlan tulajdonosa és egyben a bérbeadó az ingatlan kiürítése iránt pert indít, a bérlő ezen perben hozhatja fel a felmondás jogszerűtlenségét a bérbeadó keresetével szemben védekezésként. Ilyenkor a bíróságnak a felmondás jogszerűségét meg kell vizsgálnia.

A Kúria Jogegységi Tanácsa most azt deklarálta, hogy **ha az önkormányzat a tulajdonában álló ingatlan kiürítése iránt a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint indít pert a vagyongazdálkodó által kötött bérleti szerződés felmondását követően, a bérlőnek azon hivatkozását, hogy az ingatlanra vele kötött bérleti szerződés felmondása érvénytelen vagy jogellenes, emiatt birtoklásra továbbra is jogcímmel rendelkezik, a bíróságnak érdemben kell elbírálnia.**

A Kúria megállapította, hogy az ingatlankiürítési perben a bérleti szerződés felmondása tekintetében nem a perben nem álló vagyongazdálkodót megillető jogról kell döntenie a bíróságnak, hanem a felmondásnak a peres feleket (a tulajdonost, a bérlőt) és kettejük jogviszonyát érintő joghatásáról, így az elbírálásnak nem lehet akadálya, hogy a vagyongazdálkodó nem áll perben és nincs félazonosság.

A jelen jogegységi döntés szerint tehát a bérlő nem köteles külön perben megtámadni a vele közölt felmondást, hanem annak jogellenességére, érvénytelenségére a tulajdonos által indított kiürítési perben is hivatkozhat, a bérbeadó perbevonása nélkül is.