

## **A helyiségbérleti szerződésekkel kapcsolatos perek egyes kérdései**

A helyiségbérleti szerződések a vállalkozások működésének szerves részei, a belőlük eredő jogviták száma jelentős, jellegük szerteágazó és az utóbbi időben több megválaszolásra váró elvi kérdést vetettek fel. E kérdések megközelítésében a bírói gyakorlat nem teljesen egységes és a korábban kialakított megoldások már nem is mindenben alkalmasak arra, hogy a gazdasági élet bérleti szerződésekkel összefüggő igényeit kielégítsék. Tipikusnak mondhatók azok a perek, amelyek tárgya nagy értékű, ezért jelentős havi bérleti díj fejében bérbe adott helyiséget vagy helyiségcsoportot érint, ahol a bérlő már több millió forintos hátralékot halmozott fel, kiürítésre pedig azért nem hajlandó, mert álláspontja szerint a bérbeadó felmondása – többnyire úgynevezett alaki okból – „érvénytelen”. A bérbeadó hitelezésre kényszerül és számolnia kell azzal, hogy a hátralék a bérlőtől nem lesz majd behajtható. Mindez különösen sérelmes az amúgy is szűkös költségvetésből gazdálkodó önkormányzatok számára.

A korábbi bírói gyakorlat – mely a kötött helyiséggazdálkodás idején alakult ki – a megváltozott jogszabályi háttér ellenére sok vonatkozásban tovább él: a helyiségbérleti szerződéseket kizárólag az Ltv., azaz a speciális jogszabály rendelkezéseinek alkalmazásával, a Ptk.-tól függetlenül kezeli, a szabályokat kógensnek, a felmondást pedig – az alaki előírások illetve a határidők megsértése miatt – érdemi megalapozottságától függetlenül érvénytelennek minősíti. Ezzel akarva, akaratlanul a jogait kifejezetten rendeltetésellenesen gyakorló bérlők oldalára áll, a bérbeadók jogait és törvényes érdekeit csorbítva, holott ma már a bérbe adható helyiségek nagy száma, azaz a kínálati piac ezt a „bérlő védelmet” egyáltalán nem indokolja.

### **A jogszabályi háttér változása**

A helyiségbérletre vonatkozó jogi szabályozás az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 1994. január 1-jei hatálybalépésével jelentős változáson ment keresztül. Ezek lényegi elemei – a teljesség igénye nélkül – az alábbiakban foglalhatók össze.

A törvény megalkotása előtti speciális jogszabály az 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet volt, amely csak a helyiségbérlet eltérő szabályait tartalmazta, és kimondta, hogy egyebekben a lakásbérletre vonatkozó 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet az irányadó (2. §). Ez utóbbi a felmondás általános szabályai között a felmondást megelőző előzetes felszólítással kapcsolatosan, valamint ennek eredménytelensége esetén a felmondás határidejére vonatkozóan szigorú szabályokat rögzített és a 72. § (6) bekezdésében kimondta, hogy a felszólításra, valamint a felmondásra előírt határidők elmulasztása jogvesztéssel jár. A 74. § rendelkezéséből következően a felmondás – a Ptk.-ban foglaltaktól eltérően – nem minősülhetett olyan egyoldalú címzett jognyilatkozatnak, amely önmagában alkalmas a célzott joghatás (a jogviszony megszüntetésének) kiváltására. Amennyiben ugyanis a bérlő a felmondást nem fogadta el, a bérbeadónak a felmondás érvényességének megállapítása és a kiürítés iránt pert kellett indítania. Csak a bérlői elfogadás esetén volt lehetőség önálló kiürítési kereset előterjesztésére.

Mindkét pertípusra határidő volt megállapítva, amelyek elmulasztása a 74. § (3) bekezdése szerint jogvesztéssel járt. Ez volt tehát a jogszabályi alapja annak, hogy a bírósági ítéletek – a rendelkező részben is kifejezésre juttatva – a felmondás érvényességét bírálták el, mely érvényességi kategória magából az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet szabályozásából fakadt, a Ptk.-ban foglalt érvénytelenség jogintézményétől függetlenül.

E jogszabályok hatálya alatt a Ptk. maga is tartalmazott a lakásbérleti jogviszonyra vonatkozóan szabályokat, egyebek között kimondta, hogy a felek a lakásbérleti szerződésben a törvénynek a bérbeadót megillető felmondási jogra vonatkozó rendelkezéseitől a bérlő hátrányára csak jogszabály engedélyével térhetnek el (450. § (1) bekezdés), továbbá, hogy a lakásbérlet szabályait a helyiségbérletre is alkalmazni kell (451. §).

Az Ltv. 1. számú mellékletének a) pontja egyebek közt a Ptk. 450. § (1) bekezdését, azaz a bérlő javára szóló claudicalo kogenciát tartalmazó szabályt is hatályon kívül helyezte. Az Ltv. a felmondáshoz kapcsolódó határidők be nem tartásához – a korábbi szabályozástól eltérően – nem fűz jogvesztést, és nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan, hogy a felmondást a bérlőnek el kellene fogadnia, és ennek hiányában a bérbeadónak (jogvesztő határidő alatt) pert kellene indítania a felmondás érvényességének megállapítása iránt. A jogszabálynak megfelelő, illetve a jogszabályi feltételeket nélkülöző felmondás érvényessége vagy érvénytelensége az Ltv. szabályrendszerében nem jelenik meg, kivéve azt a 26. § (6) bekezdésében foglalt speciális szabályt, mely az önkormányzati illetve állami lakásra vonatkozóan kimondja, hogy a bérbeadó a cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

Mivel az Ltv. 1. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók, ebből az következik, hogy a bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatos jogvitákban – beleértve a felmondás jogi megítélését is – az Ltv. rendelkezésének hiányában a Ptk. szabályait kell alkalmazni. Ugyanakkor a Ptk. 1. § (1) bekezdésében foglalt – később részletesen kifejtésre kerülő – alapvető szabály értelmében az Ltv. rendelkezéseit a Ptk.-val összhangban kell értelmezni, kivéve, ha ettől eltérő rendelkezést tartalmaz.

A jogszabályváltozás következményeit és a bírói gyakorlatra vonatkozó hatását a Legfelsőbb Bíróságon 1995. június 19. napján tartott Polgári konzultatív tanácskozás összegezte (BH 1995. évi 8. szám Fórum rovat). Az egységesen kialakított álláspont 3. pontja megállapítja, hogy a jogszerűen gyakorolt felmondás önmagában megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt. A bérbeadó ezért a lakás kiürítése iránt indíthat pert és a felmondás jogszerűségét a bíróság ebben a perben bírálja el. Ha a perindítással a bérbeadó késlekedik, a bérlőnek – ha a jogai megóvása érdekében szükséges – módjában van pert indítani annak megállapítása iránt (Pp. 123. §), hogy a bérleti jogviszonya fennáll, minthogy a felmondás kellő alap nélkül történt.

Az ismertetett változásokon túl alapvető jelentősége van továbbá annak, hogy az Ltv. 1993. július 30-i kihirdetése és 1994. január 1-i hatályba lépése közötti időben 1993. november 1. napján hatályba lépett a Ptk.-t módosító 1993. évi XCII. törvény, mely a

Ptk. 1. § (1) bekezdését módosítva kimondta azt az új alapelvi rendelkezést, miszerint a Ptk. tárgyi hatálya alá tartozó viszonyokat szabályozó más jogszabályokat – ha eltérően nem rendelkeznek – e törvénnyel összhangban, e törvény rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni. A miniszteri indokolás rögzítette: „A Magyar Köztársaság Polgári törvénykönyve ... a magyar polgári jog alapvető fontosságú törvénye. Említett jellegénél fogva a törvénykönyv alapelvei, alapvető intézményei és tételei csak akkor érvényesülhetnek megfelelően, ha nemcsak a kódex keretei között, hanem az azon túli, de tematikailag vele összefüggő szabályozási területeken is kifejtik hatásukat. A törvényjavaslat 1. §-a ... a Ptk. értelmezési alapelvének új elemeként nemcsak a jogalkalmazás számára ad pontos útmutatást, de bizonyos értelemben kihat a jövőbeni jogalkotás jogdogmatikai módszereire is. Ha ugyanis a jogalkotó az előbbieken említett valamely viszonyt kíván szabályozni, úgy tekintettel kell lennie a Ptk. intézményrendszerére, fogalmi apparátusára, rendelkezéseinek a Ptk. 1. § (2) bekezdése szerint megállapított tartalmára és értelmére. Amennyiben a jogszabály egyes fogalmaknak, a hozzájuk tartozó jogi tényeknek a Ptk.-ban foglaltaktól eltérő tartalmat, jelentést, illetőleg értelmezést kíván tulajdonítani, vagy az említett tényekhez, aktusokhoz a Ptk.-ban rögzítettekhez képest más jogkövetkezményt fűz, úgy ezt csak kifejezetten eltérő rendelkezéssel teheti meg.”

Az Ltv. 1994. január 1. napján történt hatályba lépése időpontjában a Ptk. módosított 1. § (1) bekezdése már hatályban volt, ezért az Ltv. rendelkezéseire kötelezően érvényesült az az alapelvi szabály, hogy a Ptk. jogintézményeivel összhangban kell azokat értelmezni.

Ennek a ténynek a helyiségbérleti szerződésekkel kapcsolatos jogviták szempontjából azért van jelentősége, mivel az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az e törvény második részében foglalt eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni. Az Ltv. 24. §-a tartalmazza a felmondási okokat, a 25. § a bérlő szerződésszegésén alapuló felmondási okokkal összefüggésben a felmondást megelőző eljárás szabályait, határidejét és a felmondási időket, a 26. § pedig a nem a bérlő szerződésszegésére alapított felmondás részletes szabályait. Ezen belül a 26. § (5) bekezdése a cserelakás felajánlása nélküli felmondási lehetőséget tartalmazza, mely szabályhoz képest a helyiségbérletre vonatkozó rendelkezések között a 43. § (1) bekezdése speciális, eltérő szabályt jelent. Ennek 2006. március 30. napjáig hatályos szövege akként fogalmazott, hogy a felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet, majd a 2005. évi CXXXII. törvénnyel történt módosítás folytán került a törvénytöredékbe az a kitétel, hogy a felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet. (A módosított szabályozás a hatályba lépést követően létrejött új szerződések esetében alkalmazandó.)

Az Alkotmánybíróság azonban a 42/1996. (X. 9.) AB határozatában már korábban vizsgálta az Ltv. 43. § (1) bekezdésének akkor hatályban volt szövegét és határozata *rendelkező részében* megállapította: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések alkalmazásánál alkotmányos követelmény, hogy az egy évnél rövidebb felmondási időt korlátozó szabály csak akkor érvényesül, ha a felek másként nem állapodtak meg. Ez az alkotmánybírósági határozat – mivel az

1989. évi XXXII. törvény 27. § (2) bekezdése alapján mindenkire kötelező – az 1996. október 9. napjától történt közzétételétől kezdődően megteremtette a lehetőségét annak, hogy a törvényben foglalt egy éves felmondási időhöz képest a felek eltérő megállapodása érvényesülhessen, függetlenül attól, hogy később a jogalkotó ezt magában a törvény szövegében is megjelenítette.

Az Alkotmánybíróság e határozatának indokolásában – a korábban meghozott 13/1990. (VI. 18.), a 29/1993. (V. 4.), a 64/1993. (XII. 22.), a 35/1994. (VI. 24.) határozataiban foglaltakra is hivatkozva – kiemelte: míg az Ltv. 26. § (5) bekezdése utal a felek eltérő megállapodásának lehetőségére, a 43. § (1) bekezdés szövegszerkezetében úgy jelenik meg, mintha a legkevesebb egy éves felmondási határidő a felek megállapodásával sem lenne félretehető, azaz nyelvtani olvasata kógens. Mivel az alkotmányos jognak minősülő szerződési szabadság (Ptk. 200. § (1) bekezdés) a szabad vállalkozás körébe tartozó helyiségbérlet esetén meghatározóan érvényesül, a felek szabad megállapodását korlátozó felmondási határidőnek nincsenek alkotmányos indokai. A kifogásolt törvényi rendelkezés akkor áll összhangban az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében foglaltakkal és a szerződési szabadság alkotmányos jogával, ha elsődlegesen a felek szabad megállapodására bízta a helyiségbérleti jogviszony felmondási feltételeinek, így a felmondási időnek is a meghatározását, vagyis, ha a szabály diszpozitív.

### **A szabályozás kógens vagy diszpozitív jellege**

Az említett jogszabályi változásoknak azért van gyakorlati jelentőségük, mert a helyiségbérleti szerződésekkel kapcsolatos jogviták mikénti elbírálásának kiindulópontja sok esetben annak eldöntése, hogy az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezései diszpozitívak vagy kógens.

A kógencia melletti álláspontot tükrözi a már hivatkozott Polgári konzultatív tanácskozáson elfogadott álláspont (BH 1995. évi 8. szám Fórum rovat 4. és 5. pontja). Eszerint az Ltv. 25. § (1)-(3) bekezdésében szabályozott, a bérletlőhöz a felmondást megelőzően intézendő felszólításra, a felszólítás teljesítésére és a felmondásra megszabott határidőket nem lehet jogvesztőnek tekinteni, de a határidők elmulasztása az adott felmondást általában érvénytelenné teszi. Az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályaitól nem lehet eltérni.

Kétségek kivül a jogszabályi rendelkezés kógens jellegére utal a nyelvtani értelmezés, vagyis az olyan típusú megfogalmazás, hogy a felmondási határidő nem lehet rövidebb 15 napnál, 3 hónapnál, stb. A CompLex Döntvénytárban 2003/7. számon közzétett választottbírói határozat az Ltv. tárgyi hatályát szabályozó 1. § (2) bekezdéséből vezette le az Ltv. szabályainak kötelező jellegét és – vitatható módon – úgy foglalt állást, az Ltv.-től eltérően megállapodni csak a külállam tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén lehet (BH 2003. évi 11. számban közzétéve). Más határozatok a kógencia kapcsán a bírói gyakorlatra, illetve eseti döntésekre utalnak.

Ezzel szemben az Ltv. túlnyomórészt diszpozitív jellegét hangsúlyozó határozatok az Ltv. 1. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a Ptk. szerződési szabadságot biztosító 200. § (1) bekezdésére, a szerződés megszűnési okokat felsoroló Ptk. 321. § (1) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság helyiségbérleti jogszabályokra vonatkozó határozatainak indokaira utalnak.

Példaként hozható fel az a választottbírói határozat, mely a helyiségbérleti szerződés tartalmát és a bérbeadó részéről történt, bér nemfizetés miatti azonnali hatályú felmondást illetően kiemelte: a bírói gyakorlat és a jogirodalom nem egységes annak a kérdésnek a megítélésében, hogy diszpozitív jellegűek-e és ha igen, mennyiben engednek eltérést a Ltv. szabályai. Az AB határozatokra utalva úgy foglalt állást, hogy a felek a szerződésben az Ltv. 25.§ (1) bekezdésben foglaltakat jogszerűen zárták ki. A határozat a megelőző felszólítás kizárhatóságának tulajdonított jelentőséget, ugyanakkor az azonnali hatályú felmondást jogszerűen kikötöttnek és gyakoroltnak fogadta el, mert a bérfizetés a bérlő legalapvetőbb kötelessége (CompLex Döntvénytár 2006/1. Választottbírói határozat, BH 2006. évi 3. számban közzétéve).

A Legfelsőbb Bíróság gyakorlatában az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályainak diszpozitív és kógens jellegét hangsúlyozó határozatok egyaránt megtalálhatók. A Pfv.IX.21.875/1998., a Pfv.IX.21.686/2000. és a BH 2005/292. számú eseti döntések a szabályozás diszpozitív jellegét, míg a Gfv.IX.30.266/2006., továbbá a BH 2004/110. és 2006/12. szám alatt megjelent eseti döntések a felmondásra vonatkozó rendelkezések kógens jellegét hangsúlyozzák, vagy ennek szellemében hozták a döntést. A további bíróságok gyakorlata is jelentős eltérést mutat, a BDT 2000/137. számú eseti döntés még a kógencia talaján állt, a BDT 2006/144. számú eseti döntés viszont a felmondásra vonatkozó szabályok diszpozitív jellegét hangsúlyozta.

Mindkét fajta jogi okfejtés jellemzője, hogy rendszerint a konkrét per tárgyát képező, túlnyomórészt a bérbeadó által eszközölt felmondás jogszerűségének, illetve jogszerűtlenségének alátámasztására szolgál. A jogi minősítést illetően a „jogszerűtlen”, illetve az „érvénytelen” felmondás kifejezések egyaránt előfordulnak a határozatokban, nemegyszer egymást felváltva, egymás szinonimájaként. Az érvénytelennek minősített felmondást viszont nem nevezi és nem tekinti a bírói gyakorlat semmisnek, annak ellenére sem, hogy a felmondásra vonatkozó szabályok kógens jellegéből, továbbá abból, hogy az Ltv. az érvénytelenségre a Ptk.-tól eltérő fogalmat és jogkövetkezményt nem tartalmaz, ez következne: az Ltv. 1. § (3) bekezdésének a Ptk. mögöttes alkalmazására való utalása, valamint a Ptk. 199. §-a folytán alkalmazandó 200. § (2) bekezdéséből is az következne, hogy a kógens jogszabályi rendelkezésbe ütköző felmondás semmis.

Valamely jogszabályi rendelkezés diszpozitív vagy kógens jellegének azonban magából a rendelkezésből kell kitűnni, vagyis nem lehet bírói mérlegelés tárgya. Ha a jogszabály mégsem ad kellő eligazítást, úgy értelmezésével kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy enged-e eltérést vagy sem. Az értelmezés azonban csak a Ptk. 1. § (1) bekezdésének megfelelően és azonos nyelvtani megfogalmazású rendelkezések esetén egységes megítélést eredményező módon történhet.

A Ptk. a tárgyi hatálya alá tartozó viszonyokat rendező jogszabályokhoz képest kiegészítő és egyben alaptörvény jellegéből fakadóan kiegészítő jellegű. Ezt a kettős szerepét egyidejűleg, egymás mellett tölti be, tehát e funkciók nem zárják ki egymást és nem is azonosíthatók. A Ptk. kiegészítő jellegét annak 434.§-a alapozza meg, amikor kimondja, hogy a lakás- és a helyiségbérlet részletes szabályait külön törvény és ennek keretei között további jogszabályok állapítják meg. E rendelkezésből következően a Ptk. ebben a körben csak akkor és annyiban alkalmazható, amennyiben és amikor eltérő speciális jogszabályi rendelkezés nincs.

A Ptk.1.§ (1) bekezdése azonban nem az általános és a speciális viszonyát, hanem a törvény alaptörvény jellegét mondja ki. Ebből a szabályból az következik, hogy a speciális jogszabályok alkalmazása során ezeket a Ptk.-val összhangban kell értelmezni, kivéve ha eltérően rendelkeznek.

A kiegészítő jelleg tehát az alkalmazandó jogra, a kiegészítő jelleg pedig az alkalmazandó jog értelmezésére vonatkozik. A Ptk.1.§ (1) bek. utolsó mondatát alkalmazva jogszerűen nem tehetjük meg, hogy a Ptk.200.§ (1) bekezdésében foglalt, főszabálynak minősülő szerződési szabadság elve ellenére és az Ltv. saját rendelkezéseitől való eltérést tiltó szabálya hiányában az Ltv. felmondásra vonatkozó részét kógensnek minősítjük. Nem tehetjük meg azt sem, hogy a Ptk.234.§-ában foglalt semmisség és a 235.§ szerinti megtámadhatóság mellett az Ltv. külön, eltérő rendelkezése hiányában mintegy harmadik érvénytelenség fogalmat alkotunk, amelyhez jogkövetkezményként a Ptk.237.§-ában írtak helyett mást kapcsolunk. Az Ltv. értelmező rendelkezései között, de más helyen sem található e fogalmakat, jogkövetkezményeket illetően eltérő értelmező rendelkezés.

### **A felmondási nyilatkozat jogi természete és megítélése**

Az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályait kógensnek és az azokba ütköző felmondást érvénytelennek minősítő álláspontból az következne, hogy a semmisségből eredően a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezmények alkalmazása, azaz a bérlőnek a bérleménybe való visszahelyezése lenne indokolt, holott ezt az esetek többségében a felek maguk sem kívánják, így pl. a helyiséget már ténylegesen kiürítő bérlő sem. Ezzel szemben az a tapasztalat, hogy az elbíráláskor már évek óta fennálló helyzet a megszűnt szerződésnek felel meg, amit egyik fél sem kifogásol, ezért az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításának igénye fel sem merül.

A problémát tehát az jelenti, hogy miközben a felmondás a jogviszony felszámolását, vagyis a felek közötti szerződés megszüntetését célozza, az érvénytelennek minősített felmondás e célzott joghatás elérésére nem alkalmas, tekintettel arra, hogy a Ptk.-nak az érvénytelenség jogkövetkezményére vonatkozó szabályaihoz képest az Ltv. az érvénytelenségre önálló fogalmat és szabályozást nem ad. Attól pedig nem lehet eltekinteni, hogy e jogviszonyok elbírálása során is a Ptk. szabályai alkalmazandók, figyelemmel az Ltv. 1 § (3) bekezdésére.

A már hivatkozott Ptk. 1. § (1) bekezdése alapján az Ltv. rendelkezéseit is a Ptk.-val, mint a polgári jogviszonyok alapvető forrásával összhangban kell minden esetben értelmezni kivéve, ha maga az Ltv. valamely jogi fogalomnak eltérő jelentést tulajdonít. Ha az Ltv. a benne foglalt szabályoktól való eltérést nem tiltja, úgy az Ltv. rendelkezésének a Ptk.-val összhangban való értelmezése csakis azt eredményezheti, hogy az Ltv.-ben foglaltakat diszpozitív szabályoknak kell tekinteni (Ptk. 200. § (1) bekezdés). Ezért ha a felek az Ltv.-ben foglaltaktól eltérő tartalommal állapodtak meg a szerződés felmondása körében – a felmondási okokat, a felmondási időt, a szerződés megszűnésének időpontját vagy a felmondást megelőző eljárást illetően –, úgy a szerződés szabályai az irányadók. Nincs ugyanis az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai között olyan tilalom, mely kimondaná, hogy a felek e szabályoktól eltérően nem állapodhatnak meg.

Ha pedig a felek megállapodhatnak a felmondás egyes kérdéseiben, a szerződésben foglalt szabályokat sértő felmondást a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó szabályai tükrében vizsgálva csakis a szerződésszegés – és nem az érvénytelenség – körében lehet értékelni. Ezért a szerződés rendelkezésébe ütköző felmondás nem lehet érvénytelen, mivel a szerződésszegésnek a Ptk.-ban ilyen jogkövetkezménye nincs. Nem lehet érvénytelen akkor sem, ha a felek az Ltv. szabályaitól eltérően nem állapodtak meg, mert ebben az esetben a diszpozitív szabályok a Ptk.205.§(2) bekezdése alapján a szerződés részévé váltak, ebből következően megszegésük szerződésszegésnek minősül.

A Ptk. alkalmazásában általános elv, hogy a szerződéseket – így a Ptk. 199. §-a folytán az egyoldalú jogügyleteket is – tartalmuk, nem pedig elnevezésük szerint kell minősíteni. A felmondás fogalmát pedig a Ptk. 321. § (1) bekezdés úgy határozza meg, hogy az címzett, a jogszabályon, vagy a szerződésen alapuló, a szerződést megszüntető jognyilatkozat. Abban az esetben tehát, ha a felmondás jogát sem a törvény, sem a szerződés nem alapozza meg, úgy a félnek a felmondó nyilatkozatát – elnevezése ellenére – nem lehet felmondásként értékelni, valójában a fél szerződéses kötelezettsége teljesítésének jogos ok nélküli megtagadása következik be: a felmondással ugyanis a bérbeadó azt az akaratot juttatja kifejezésre, hogy a használat jogát meg kívánja vonni, a továbbiakban nem fogja, nem akarja azt biztosítani, míg bérlői felmondás esetén a bérfizetési kötelezettség teljesítésének megtagadása áll fenn. Tartós jogviszonyokban a teljesítés megtagadása nemesak a teljesítés megkezdése előtt, hanem azt követően is felmerülhet: a további teljesítés megtagadásaként. Ez következik a Ptk. 281. § (2) bekezdésében foglalt esetekből is.

A szerződés teljesítésének megtagadása esetén a bérlő választhat, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint további teljesítést, vagyis a használati jogának biztosítását és emellett esetleg kártérítést (Ptk. 299. § (1) bekezdés) kér, vagy a Ptk. 312. § (2) bekezdésének megfelelően a szerződés megszűnését elfogadva a teljesítés elmaradása miatt, ahelyett teljes egészében kártérítést igényel. Utóbbi esetben a szerződésszegést megvalósító felmondás lesz a kártérítés jogellenességi eleme, amely jogellenesség külön ítéleti megállapítására szükség nincs. A szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazásával teljes mértékben elérhető a bérlő érdekeinek védelme és a lehetséges igényeinek teljesítése. Ez utóbbi kétféle lehet: ha a felmondás ellenére a helyiséget nem ürítette ki, úgy a teljesítés kérésével elérheti a további használat biztosítását, ha

pedig kiürítette és oda nem is kíván visszatérni, a teljesítés elmaradása miatt kártérítéssel léphet fel.

Az Ltv. szabályainak kógens minősítése esetén – ha a szerződésben a felek a felmondásra vonatkozó szabályoktól eltérően állapodtak meg – a szerződés jogszabályba ütközik, így maga a megállapodás, a helyiségbérleti szerződés semmis. Bár a Ptk. 239. §-a szerint csak a felmondásra vonatkozó részében dől meg fő szabály szerint a szerződés, de ha a bérbeadó arra hivatkozik, hogy enélkül meg sem kötötte volna, úgy az egész szerződés érvénytelen lehet. Márpedig az ilyen hivatkozás gyakorta alaposnak minősülhet, hiszen a felmondási okoknak és a felmondás esetén követendő eljárásnak a felek a helyiségbérleti megállapodásban általában komoly jelentőséget tulajdonítanak, súlyponti kérdésként kezelik azt. Ha pedig az egész szerződés megdől, a bérlő hiába hivatkozik a felmondás jogszerűtlenségére, az egész szerződés érvénytelensége folytán mégis kiürítésre lesz köteles, hiszen a használatra érvényes jogcíme nincsen. Az ezzel kapcsolatos elszámolás pedig – a szerződés ítélethozatalig való hatályossá nyilvánítása mellett – senki által nem kívánt eredményre vezet.

Ha a felmondásra vonatkozó szerződési rendelkezések a kógensnek minősített Ltv. szabályaiba ütköznek, ez az érvénytelenség Ptk.-ban szabályozott jogkövetkezményei szerint nem eredményezheti a szerződés e részének egyszerű figyelmen kívül hagyását és a semmis rész helyett az Ltv. közvetlen alkalmazását. A Ptk. 205 § (2) bekezdése alapján ugyanis az Ltv. csak akkor válik a szerződés részévé, ha nincs eltérő rendelkezés.

Feltehetően ezzel függ össze, hogy a felmondás érvénytelenségét – akár a rendelkező részben, akár az indokolásban – megállapító ítéletek a fentiekben ismertetett nehézségek miatt nem mennek tovább a megállapításnál, azaz az érvénytelenség jogkövetkezményét nem vonják le. Gyakran – különösen, ha a helyiséget a bérlő már kiürítette – az érvénytelen felmondáshoz minden jogszabályi hivatkozás nélkül bérbeadói oldalon kártérítési jogkövetkezményt fűznek. A szerződés eltérő rendelkezései esetén pedig – ezeket meg sem említve – közvetlenül az Ltv.-re hivatkoznak. Mindez azt jelenti, hogy az Ltv.-t önmagában, a Ptk.-tól függetlenül és nem a Ptk.-val összhangban értelmezve alkalmazzák, az érvénytelen felmondást nem a Ptk. szerinti jogkövetkezménnyel járó jogügyletként értékelik.

A helyesnek tűnő álláspont szerint a bérlő által indított „felmondás érvénytelenségének megállapítása” iránti kereset kapcsán – amennyiben az alapos – a bérleti jogviszony fennállását kellene megállapítani és nem a felmondás érvénytelenségét, ahogyan azt a már hivatkozott Polgári konzultatív tanácskozás ajánlásának 3. pontja is tartalmazza. Ilyen kereset előterjesztésekor elsődlegesen a Pp. 123. §-ban foglalt feltételek meglétét kell vizsgálni. Szerződésszegésre alapított bérbeadói felmondás esetén a bérlő oldalán az objektív jogmegóvási szükséglet csak akkor állhat fenn, ha magát a felmondási okot a bérlő nem valósította meg. Amennyiben a bérlőnek jelentős bérleti díj tartozása van és pusztán az előzetes felszólítás hiányára vagy valamelyik, a felmondással kapcsolatos határidő be nem tartására hivatkozik, ez utóbbi még valósága esetén sem jelenti, hogy éppen a legalapvetőbb szerződési kötelezettségét elmulasztó bérlő szorulna jogvédelemre. A Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint ugyan a másik fél



szerződésszegésére hivatkozhat az is, aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott esetben általában elvárható, de e jogosultság nem azonosítható az önálló megállapítási keresetindítási joggal. Ilyen esetben a kiürítési perben alperesi pozícióban gyakorolható a Ptk. 4. § (4) bekezdése szerinti jogosultság védekezésésként.

Az előzetes felszólítással, valamint a felmondásra nyitva álló és a felmondási határidővel kapcsolatos szabályok megsértését ugyancsak a szerződésszegési szabályokból kiindulva kell vizsgálni és ehhez képest olyan következtetésre lehet jutni, hogy az ilyen típusú szerződésszegés nem szükségképpen eredményezi a felmondás jogellenességét. A Ptk. 313. § szerinti szerződésszegés, a teljesítés megtagadása ugyanis akkor valósul meg, ha teljesítést jogos *ok* nélkül, nem pedig *jogellenes módon* tagadják meg. A felmondást megelőző eljárást nem a felmondás mint önálló jogügylet, hanem a bérleti szerződés egészének részeként kellene kezelni. Ilyen megközelítés mellett, ha a bérlet e rendelkezések megsértésére hivatkozik, úgy neki kellene megjelölnie az elszenvedett hátrányt és a kiküszöbölésére alkalmas választott jogkövetkezményt. Valamely szerződésszegés mint jogellenes magatartás ugyanis önmagában, az okozott hátrány megjelölése nélkül szankciót nem válthat ki. Ha a bérlet a megelőző eljárás szabálytalanságára pusztán a felmondás jogellenességének alátámasztása érdekében hivatkozik anélkül azonban, hogy magát a felmondási okot is vitatná, a tényállástól függően kellene megítélni, hogy a felhozott szerződésszegés a felmondás jogszerűségét is befolyásolta-e. A más jogterületen kialakított bírói gyakorlatnak az felelne meg, ha a megelőző eljárás (felszólítás ill. határidők) szabályainak megsértése önmagában, automatikusan nem eredményezhetné a felmondás jogellenességét, viszont a szabályok teljes körű mellőzése igen (a kötelező versenytárgyalás szabályainak megsértésével kötött szerződések megítélése esetén ezt az elvet követjük).

A felmondásnak a megelőző eljárás és a határidők be nem tartása miatti jogellenesség minősítése aránytalanul súlyos következmény amiatt is, hogy a tapasztalatok szerint a szabályok be nem tartására való hivatkozás a bérletők kezében a rendeltetésszerű joggyakorlásba ütköző eszközzé válik. Volt olyan eset, amikor a felszámolás alatt álló, több tízmillió forintos bérleti díjtartozást felhalmozott bérlet az előzetes felszólítás hiányára hivatkozva kérte a felmondás érvénytelenségének megállapítását, holott teljesen nyilvánvaló volt a fizetéseképtelensége miatt, hogy a jövőben sem fog tudni teljesíteni. Az elsőfokú bíróság pedig ún. alaki hiba miatt a felmondást érvénytelennek tekintve teljesítette a keresetet.

Az egyik most ismertető ügy jól példázza, hogy milyen eltérő eredményre vezet a felmondásra vonatkozó szabályok kógens illetve diszpozitív felfogása, és ehhez képest a felmondás jogi megítélése. A felek helyiségbérleti szerződése tartalmazta, hogy bér nemfizetés esetén a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás joga, amit – megalapozottan – gyakorolt is. A felmondás jogszerűségét illetően a perben vita alakult ki, és a Fővárosi Ítéltábla úgy foglalt állást – utalva a 29/1993. (V. 4.) és 42/1996. (X. 9.) AB határozatokra, valamint indokolásukban kifejtett, általános elvi megállapításokra –, hogy az Ltv. diszpozitív szabályaitól való eltérésre lehetőség volt, az azonnali hatályú felmondást a szerződésben kiköthették a felek és a jogszerű felmondás a szerződést megszüntette. Az indokolás kifejtette, ha az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezései kógens lennének és azoktól jogszerűen a felek a

szerződésben nem térhetek volna el, úgy az egész helyiségbérleti szerződés érvénytelenségét kellett volna az adott ügyben megállapítani. A felülvizsgálati eljárásban hozott ítélet indokolása szerint csak az Ltv. 25. § (5) bekezdésében írt felmondási határidő betartása mellett kerülhetett volna sor jogszerűen a felmondásra, mert a bírói gyakorlat az itt írt határidőt kógensnek tekinti és az adott jogszabályhely alkotmányellenességét az AB határozat sem állapította meg. A bérleti jogviszony jogellenes felmondása folytán azonban a bérlőt nem érte kár, az okozati összefüggés hiánya miatt tehát a kártérítési igényt elutasító jogerős döntés egyébként helytálló. Ebből következően a felülvizsgálati ítélet a kógensnek minősített szabályba ütköző felmondást a kártérítési igény jogellenességi elemeként kezelte, ugyanakkor a szerződés érvényessége szempontjából a jogszabályba ütköző rendelkezésének jelentőséget nem tulajdonított (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.266/2006/4.).

**Összegezve** megállapítható, hogy indokolt a Polgári Kollégium állásfoglalása az előterjesztésben felvetett kérdések tekintetében. A kifejtett érvek alapján megfogalmazott javaslat a következő:

a helyiségbérlet felmondására vonatkozó, Ltv.-ben foglalt szabályok diszpozitív jellegűek, a felek a szerződésben az Ltv.-nek a felmondásra vonatkozó szabályaitól eltérően rendelkezhetnek. Eltérő rendelkezés hiányában a törvény rendelkezései, mint a felmondásra vonatkozó diszpozitív szabályok válnak a szerződés részévé, ezért megsértésük esetén a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó általános szabályait kell alkalmazni: a felmondásra vonatkozó szabályok megsértése a szerződésszegés szabályai szerint bírálendő el. A felmondás érvénytelensége ebből következően kizárt.