

KÚRIA

2/2022. Polgári jogegységi határozat

A bérleti jogviszonynak a bérbeadó vagyongazdálkodó által felmondással történt megszűnését követően a felmondás érvényességének, jogellenességének tárgyában

A Kúria összevont Polgári-Gazdasági-Munkaügyi Jogegységi Tanácsa a Kúria P.V. számú tanácsának indítványa alapján a bérleti jogviszonynak a bérbeadó vagyongazdálkodó által felmondással történt megszűnését követően a felmondás érvényességének, jogellenességének tárgyában lefolytatott jogegységi eljárásban meghozta a következő

jogegységi határozatot:

Helyi önkormányzat által a tulajdonában álló ingatlan kiürítése iránt a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint indított perben az alperesnek azt a hivatkozását, hogy az ingatlanra vele kötött bérleti szerződés felmondása érvénytelen vagy jogellenes, és ebből következően birtoklásának a bérleti szerződés szerint fennálló jogcíme van, érdemben kell elbírálni abban az esetben is, ha az alperessel a bérleti szerződést nem a tulajdonos önkormányzat, hanem a perben nem álló vagyongazdálkodó kötötte bérbeadóként, és mondta fel később.

I n d o k o l á s

I.

[1] A Kúria előtt Pfv.21.250/2020. számon folyamatban levő felülvizsgálati eljárásban az eljáró tanács a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 32. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján jogegységi eljárás lefolytatását indítványozta, mert el kíván térni a Kúria másik tanácsa által hozott Pfv.21.779/2012/8. számú határozatban foglaltaktól.

[2] Az indítványozó annak az elvi jelentőségű kérdésnek a megválaszolását kérte a Kúria Jogegységi Tanácsától, hogy a bérelt ingatlan, lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség kiürítése iránt a tulajdonos által indított perben az alperes a kereset elutasítását célzó ellenkérelmében védekezhet-e a felmondás jogellenességével, érvénytelenségével abban az esetben, ha bérbeadóként a tulajdonos perben nem álló vagyongazdálkodó szerve kötötte a bérleti szerződést és gyakorolta a felmondás jogát.

[3] Az indítványozó tanács az előtte folyamatban lévő eljárást a Bszi. 32. § (2) bekezdése értelmében a jogegységi eljárás befejezéséig felfüggesztette.

II.

- [4] A Pfv.21.779/2012. számú ügyben a Kúria eljáró tanácsa az önkormányzati ingatlan bérlője által felmondás érvénytelenségének megállapítására indított perben úgy foglalt állást, hogy a vizsgált megállapítási kereset kapcsán nem áll fenn a felperes jogmegóvási szükséglete a bérbeadó vagyongazdálkodóval szemben, mivel a felperes az önkormányzat által ingatlan kiürítése iránt indított marasztalási perben mindazokat a körülményeket felhozhatja a védekezése alapjául, amelyek álláspontja szerint a felmondás érvénytelenségéhez vezettek, és az ingatlan kiürítésére vele szemben előterjesztett keresetet megalapozatlanná teszik.
- [5] Az indítványozó tanács álláspontja ezzel szemben az, hogy az ingatlan birtokbaadása iránti perben a bérlő alperes egyedül abban az esetben védekezhet a felmondás jogellenességével, ha magával a felperessel állt bérleti jogviszonyban, és a felmondás jogát a felperes gyakorolta.
- [6] Az indítványozó a Kúria Pfv.22.237/2016/13. számú határozatában kifejtettekkel egyetértve – a keresetösszeírás jog fogalmának kiemelése mellett – hangsúlyozta, hogy amennyiben a tulajdonos egyes tulajdonosi részjogosítványokat a vagyongazdálkodónak átenged, a bérleti jogviszonyban a vagyongazdálkodó a bérbeadó. Ebből következően a bérbeadó joggyakorlásának – idetartozóan felmondásának – jogellenességével nem védekezhet a bérlő, ha a felmondás folytán megszűnt bérleti jogviszony miatt maga a birtoklásra jogosult tulajdonos követeli tőle a birtokot. A felmondás szabályszerűségét ugyanis a bérbeadóval szemben, a bérbeadó által indított kiürítési perben teheti vitássá. Álláspontjának alátámasztása körében az indítványozó a Kúria Pfv.21.648/2018/12. és Pfv.20.080/2020/5. számú határozataira is hivatkozott.

III.

- [7] A legfőbb ügyész a jogegységi indítványra adott nyilatkozatában úgy foglalt állást, hogy ha a vagyongazdálkodó saját nevében – és nem az önkormányzat képviseletében – gyakorolta a felmondás jogát, úgy az önkormányzat által indított kiürítési per tárgya szerint a vizsgálandó jogviszonyt nem a korábbi bérleti szerződés alanyainak jogviszonya, hanem a tulajdonos önkormányzat és a jogalap nélküli birtokos közti jogviszony jelenti. Az önkormányzat nem alanya a korábbi bérleti szerződésnek, ezért az önkormányzat által anyagi jogi jogosultként kezdeményezett ingatlankiürítési perben hiányzik a felmondás jogellenességére vagy érvénytelenségére alapított anyagi jogi kifogás esetén az elbírálásához szükséges félezonosság. A kereset és a vele szemben felhozott anyagi jogi kifogás ténybeli alapjának azonossága önmagában nem teszi lehetővé a felmondás jogellenességének, illetve érvénytelenségének érdemi vizsgálatát.

IV.

- [8] A Jogegységi Tanács álláspontja az indítványban meghatározott elvi kérdéssel kapcsolatban a következő:
- [9] 1. Magyarország Alaptörvénye a 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában a helyi önkormányzatok alapvető jogaként ismeri el a tulajdonosi joggyakorlást, amelynek

érvényesülése törvényi keretekhez kötött. A tulajdonosi jogok teljességének megfelelően a helyi önkormányzatot is megilleti tehát tulajdonosként a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének joga és a rendelkezési jog [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:21. §, 5:22. §, 5:30. §], ez utóbbira tartozóan az, hogy a dolog birtokának, használatának és hasznai szedésének jogát – törvényben meghatározottak szerint – másnak átengedje, és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost terhelik. Mindezt a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) a 107. §-ában maga is rögzíti, egyúttal kimondja, hogy a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

- [10] A hatályos szabályozói környezetben az önkormányzati vagyonnal kapcsolatosan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) határozza meg mindazokat az elveket és kereteket, amelyek között helyi önkormányzat a tulajdonával rendelkezhet, akár úgy, hogy arra vagyonkezelői jogot létesít. Az Nvt.-ben magadott elvek mentén az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás részletes szabályait pedig az Mötv. tartalmazza [Nvt. 16. § (1) bekezdés c) pont].
- [11] A helyi önkormányzatok vagyona köztulajdon, része a nemzeti vagyonnak, rendeltetésénél fogva az önkormányzatok feladatainak ellátását kell szolgálja. Önkormányzat a vagyonával a feladataihoz kötődően, felelős módon és rendeltetésszerűen kell gazdálkodjon [Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdés, 38. cikk (1) bekezdés, Nvt. 7. § (1) bekezdés]. A képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyonra vagyonkezelői jogot – külön törvény rendelkezései szerint – az önkormányzati közfeladat egyidejű átadásához kapcsolódva létesíthet [Mötv. 109. § (1) bekezdés].
- [12] Az előzőkből következik, hogy miként a helyi önkormányzat tulajdonosi joggyakorlása, úgy a tulajdonosi részjogosítványok átengedésével létesíthető vagyonkezelői jog sem választható el az önkormányzat közfadatainak teljesítésétől. A vagyonkezelői joghoz tapadó közfeladat meghatározója egyben a vagyonkezelői jogállás – későbbiekben részletezett – magánjogi differenciálásának: annak, hogy a vagyonkezelő a polgári jogban ismert bizományoséhoz hasonló pozícióba kerül a megbízó önkormányzattal, illetve a vele szerződő személyekkel.
- [13] A közfeladatok hatékonyabb ellátásához az erre intézményesített külön vagyonkezelői jog alkalmazása – közelebbről az, hogy a helyi önkormányzat a tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes, illetve forgalomképes vagyona tekintetében, a vagyon tulajdonát megtartva, a közfeladat ellátását más gazdálkodó szervezetre bízza, amellyel együtt a vagyonkezelő az elidegenítés és a megterhelés jogát leszámítva a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosulttá, egyben a tulajdonosi kötelezettségek teljesítésére kötelezetté válik – a 2005. évi XCII. törvény eredményeként vált elérhetővé helyi önkormányzat számára az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 80/A-80/B. §-ában, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 105/A-105/D. §-ában szabályozottak szerint. A vagyonkezelői jog létesítése alól azonban a jogalkotó ekkor még kivette az önkormányzatok tulajdonában lévő, bérbeadás céljára szolgáló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek ingatlankezelését.

- [14] Az Nvt. szabályozási keretei között a vagyonkezelői jog az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon használatának egyik formája, amelyet a törvény lényegében a nemzeti vagyont terhelő korlátozott dologi jogként fog fel. Az Nvt. 11. § (8) bekezdése a vagyonkezelő jogállását úgy definiálja, hogy a vagyonkezelőt – a vagyonkezelői jogot főszabály szerint létrehozó vagyonkezelői szerződés, illetve jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – az *a)-e)* pontokban kiemelt kivételektől eltekintve egyaránt megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik egyúttal a tulajdonos kötelezettségei. Ilyen törvényben nevesített kivétel, hogy a vagyonkezelő a vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg és nem adhatja biztosítéskul, nem létesíthet a vagynon osztott tulajdont, a vagyonkezelői jogot harmadik személyre (költségvetési szervek kivételével) nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint főszabály szerint nem adhat a vagyonra hatósági vagy bírósági eljárásban polgári jogi igényt megalapító, illetve eldöntő tulajdonosi hozzájárulást. A vagyonkezelőt – ahogy az az Nvt. 11. §-a mellett a törvény értelmező rendelkezéseiből, különösen a tulajdonosi joggyakorló, a nemzeti vagyon használója, valamint a működtetés és a hasznosítás fogalom-meghatározó szabályaiból [3. § (1) bekezdés 4., 10., 11., 17. pontok] kitűnik – a tulajdonosi részjogosítványok (Ptk. 5:21. §, 5:22. §, 5:30. §) jelentős része megilleti: jogosult az átvett nemzeti vagyon birtoklására, használatára és hasznainak szedésére, jogosult ezen felül a hasznosításra is, vagyis arra, hogy a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának és hasznai szedésének jogát bármely, a vagyonkezelésbe adástól és a haszonélvezeti jog alapításától eltérő jogcímen másnak átengedje. A tulajdonost megillető rendelkezési jog további részelemeit – azaz a tulajdonos arra vonatkozó jogát, hogy a dolgot biztosítéskul adja vagy más módon megterhelje, továbbá hogy a tulajdonjogát másra átruházza – a vagyonkezelői jog létesítése nem érinti: e részjogosítványok a vagyonkezelői jog létesítésével is a tulajdonosnál maradnak.
- [15] Helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra létesített vagyonkezelői jogot és jogosultjának személyét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogként szabályozza [16. § (1) bekezdés *a)* pont].
- [16] A vagyonkezelői jog lehetséges alanyait a 2012. január 1-jét követően kötött vagyonkezelési szerződések tekintetében az Nvt. igen szűk körre korlátozza, szabályát az Mötv. tovább szigorítja: önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet számára létesíthető egyedül vagyonkezelői jog [Nvt. 3. § (1) bekezdés 19. pont *b)* pont, 11. § (1) bekezdés, Mötv. 109. § (1) bekezdés]. Az Nvt. 17. § (1) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezés alapján ugyanakkor jogosultak maradtak a nemzeti vagyon, így az önkormányzati ingatlanok további kezelésére az Nvt. hatálybalépését megelőzően kötött vagyonkezelési szerződések szerinti vagyonkezelők, de csak szerződéseik eredeti időtartamára, illetve amíg szerződésüket a tulajdonosi joggyakorló fel nem mondja.
- [17] 2. Amennyiben helyi önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület, vegyes rendeltetésű, nem lakás céljára szolgáló épület, illetve a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: ingatlanok) kezelését nem a képviselő-testületen és szervein (Mötv. 107. §) keresztül valósítja meg, hanem a közfeladat ellátására önálló jogi személyiséggel bíró gazdálkodó szervezetet (korábban még költségvetési szervet) alapít, és részére önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat hasznosításra átad, a vagyonkezelő a részére átengedett tulajdonosi részjogosítványok alapján harmadik személyekkel szemben – hasonlóan a bizományos Ptk.-ban szabályozott jogállásához [Ptk.

6:281. §, 6:282. § (1) bekezdés] – az önkormányzat érdekében ugyan, de nem az önkormányzat képviseletében, hanem saját nevében jár el. A vagyonkezelő jognyilatkozatainak eredményeként harmadik személyekkel szemben maga a vagyonkezelő válik jogosította és kötelezetté. A vagyonkezelési szerződés alapján önkormányzati ingatlanra kötött bérleti szerződés magát a vagyonkezelőt jogosítja és kötelezi bérbeadóként a vagyonkezelővel szerződő bérlővel szemben [Ptk. 6:331. § (1) bekezdés].

[18] A vagyonkezelő által kötött bérleti szerződés alapján a bérlő jogosult a bérbe vett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan használatára és birtoklására [Ptk. 6:331. § (1) bekezdés, 6:333. § (1) bekezdés], a bérlet tárgyát csak a bérleti szerződés megszűnése után köteles visszaszolgáltatni a bérbeadónak [Ptk. 6:341. § (2) bekezdés, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 17. § (1) bekezdés].

[19] A vagyonkezelői jog létesítésével, majd a vagyonkezelő által ezt követően kötött bérleti szerződés eredményeként az adott önkormányzati ingatlan feletti fizikai uralom és a jogi értelemben vett birtok elválik egymástól. Egyszerre minősül birtokosnak az ingatlant ténylegesen hatalmában tartó bérlő, és vele együtt mindazok, akiktől a bérlő a birtokát közvetve vagy közvetlenül származtatja, vagyis a tulajdonos önkormányzat és a bérbeadó vagyonkezelő is (többes birtok).

[20] Birtokvédelem többes birtok esetén a birtokosok mindegyikét megilleti: a kívülről jövő háborítás ellen jogosultak külön fellépni, egymással szemben pedig birtoklásuk jogcíme szerint részesülnek védelemben. Többes birtok esetén az egyes birtokosok a dolog birtoka iránt mind egymással, mind kívülállóval szemben önállóan érvényesíthetnek igényt.

[21] A bérlőt a bérleti szerződés hatálya alatt így, a Ptk. 5:5. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően származtatott birtoka alapján nemcsak a vele szerződő bérbeadóval, de mindenki mással, magával a tulajdonos önkormányzattal szemben is jogvédelem illeti meg.

[22] 3. A jogalap nélküli birtoklás intézménye (Ptk. 5:9. §) akkor biztosít igényt a birtoklásra jogosult – legyen az akár a tulajdonos (Ptk. 5:1. §) – számára a dolog kiadása iránt, ha más személy a dolgot erre jogosító jogcím nélkül tartja birtokában. Nem csak az az eset tartozik ide, ha a dolgot magánál tartó személy eleve, tehát a birtok megszerzésétől fogva nem rendelkezett kellő jogalappal a birtoklásra, hanem az is, ha a birtokláshoz való joga csak később, a birtoklás jogcímét korábban megalapozó szerződés megszűnésével szűnt meg.

[23] Jogalap nélkül van a dolog birtokában, és emiatt köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni, akit a birtoklásra sem tulajdonjoga, sem egyéb – jogszabályon vagy szerződésen alapuló – jogcím nem jogosít fel.

[24] A tulajdonos önkormányzat azzal a bérlővel szemben, aki az önkormányzati ingatlant a vagyonkezelővel kötött bérleti szerződés alapján tartja birtokában, mindaddig nem léphet fel a dolog birtokbaadása iránt, amíg a bérleti szerződés megszűnésével meg nem szűnik a bérlő joga az ingatlan birtokban tartására.

- [25] 4. A felmondás alapvető joghatása, hogy a szerződést megszünteti [Ptk. 6:213. § (1) bekezdés]. A jogszerű felmondás eredményeként a bérlőnek a bérleti szerződésen alapuló használati joga megszűnik, a dolgot a bérbeadónak visszaadni köteles [Ptk. 6:341. § (2) bekezdés, Lakástv. 17. § (1) bekezdés].
- [26] A bérlő szerződésszegése miatt a jogviszony bérbeadó általi felmondását a Lakástv. kötelező alakiséghez, illetve az egyes felmondási okokhoz szabott előzetes eljáráshoz köti. A Lakástv. 25. §-ában foglalt rendelkezések a bérlő felmondást megelőző felszólítását, a felmondás alakiségát és megtételének idejét tekintve egyaránt kógens jellegűek (Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.444/1999/8., Pfv.20.100/2004/7., Pfv.20.710/2007/3., Pfv.20.219/2011/6., Kúria Pfv.20.990/2020/4.). Ebből következően – habár a bírói gyakorlatban a jogi minősítés körében a felmondás jogszerűtlensége és érvénytelensége is előfordul – a törvényben előírt írásbeli alak vagy a kötelező tartalmi kellékek hiánya, de a határidők elmulasztása egyformán érvénytelenné teszi a bérleti szerződés felmondását. Az érvénytelenség általános jogkövetkezménye, hogy az érvénytelen jognyilatkozathoz nem fűződik a fél által elérni kívánt joghatás: az érvénytelen felmondás a bérleti szerződést nem szünteti meg [Ptk. 6:108. § (1) bekezdés; 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pont]. A lakbérhátralékra, avagy a bérlő szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségének elmulasztására, egyéb szerződésszegésre vagy jogszabályba ütköző magatartásra alapított felmondást jogszerűtlenné teszi továbbá, amennyiben a felmondásban megjelölt indok nem áll fenn, miáltal a felmondás nem tekinthető alaposnak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.514/2010/6.).
- [27] Amennyiben a bérbeadó nem jogszerű felmondással zárja le a bérleti jogviszonyt, és kifejezi, hogy a szerződést teljesíteni nem kívánja, az részéről a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül, amelyre a Ptk. 6:183. §-a lehetővé teszi a bérlő számára, hogy válasszon a késedelem és a szolgáltatás lehetetlenné válásának következményei között. Amennyiben a bérlő a késedelem következményeit választja, az – a teljesítés lehetetlenné válásával (Ptk. 6:179. §) ellentétben – nem vezet a bérleti szerződés megszűnéséhez: a bérlő ez esetben a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése szerint kérheti a teljesítést, és tarthatja magát a bérleti szerződés teljesítéséhez.
- [28] Ha a bérlő vitatja a felmondás jogszerűségét, érvényességét, és a felmondást nem fogadja el, emiatt a bérlet tárgyát önként nem szolgáltatja vissza, visszaadási kötelezettsége kizárólag bírósági úton kényszeríthető ki. A bérbeadó egyedül ingatlankiürítési perben érheti el, hogy részére a bérlő a bérleti szerződés felmondását követően a bérbeadott ingatlant visszaszolgáltassa. A bíróság ebben a perben bírálja el a felmondás jogszerűségét (Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.611/2000/4., Pfv.22.816/2001/10., Pfv.21.400/2006/3., Pfv.20.710/2007/3., Pfv.20.219/2011/6., Kúria Pfv.20.273/2015/3.).
- [29] A bérlő a számára sérelmes felmondás joghatásának elhárításához kötelezően nem kell pert indítson a felmondás jogszerűtlenségének vagy érvénytelenségének megállapítására: a bérbeadó által ellene indított ingatlankiürítési perben álláspontját alperesi pozícióból védekezés keretében felhozhatja. Ebből következik, hogy a bérlő a vele szemben megindított ingatlankiürítési perben a bérbeadó keresetével szemben védekezésként felhozható igényét nem érvényesítheti önálló megállapítási keresetként a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdése alapján, mivel nem társítható hozzá a megállapítási keresetet megalapozó jogmegóvási szükséglet.

- [30] Abban az esetben viszont, ha a bérbeadó az ingatlan visszaszolgáltatása iránt nem kezdeményez pert a bérlővel szemben, a bérleti szerződés megszűnésével járó jogkövetkezmények elhárításához igazoltnak tekinthető a bérlő jogi érdeke abban, hogy megállapítási keresettel kérje a bérbeadóval szemben az általa közölt felmondás érvénytelenségének, jogszerűtlenségének kimondását.
- [31] 5. A helyi önkormányzat által tulajdonosként indított ingatlankiürítési perben a felperes az érvényesített jogát szükségszerűen kettős jogállítással határozza meg (individualizálja): jogállítása egyfelől, hogy az alperes birtokláshoz való joga a vagyonkezelő által közölt felmondás eredményeként megszűnt, ezért az alperes az ingatlant tovább a birtokában tartani nem jogosult; további jogállítása pedig az, hogy a felperes tulajdonosként jogszerűen tart igényt az ingatlan birtokára. Keresetével ugyanis az önkormányzat azt az alanyi jogot érvényesíti [Pp. 7. § (1) bekezdés 11. pont, 170. § (2) bekezdés *b*) pont], amelyet számára a Ptk. 5:9. §-a a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint arra az esetre biztosít, ha a felperes a kiadni kért ingatlan jogszerű birtokosának minősül, és az alperes – eleve hiányzó, avagy a birtokláshoz való joga későbbi megszűnése miatt – nem jogosult birtokában tartani a kiadni kért ingatlant.
- [32] Az alperes érdemi ellenkérelme a keresetlevél érdemi részének „tükörnyilatkozata”, ahogy az a Pp. 7. § (1) bekezdés 1. pontjában írt értelmező rendelkezésből és az írásbeli ellenkérelem érdemi részével szemben érdemi védekezés esetére megfogalmazott tartalmi követelmény szabályából [Pp. 199. § (2) bekezdés *b*) pont *ba*) és *bb*) alpontok] kitűnik. A keresettel szemben védekezésként felhozható anyagi jogi kifogás a keresettel érvényesített joggal, vagyis a felperes jogállításával szemben az alperes jogállítása, amelyhez a jogalap megjelölésén túl hozzátartozik az alperesnek a keresetlevél érdemi részében előadottakra vonatkozó vitató és cáfoló nyilatkozata.
- [33] Az anyagi jogi kifogás a kereset tárgyához (a keresettel érvényesített joghoz) – és nem a felperes személyéhez – kapcsolt jogintézmény: érdemi védekezése keretében az alperes a jogállítást a keresettel érvényesített jog mibenlétéhez és elemeihez igazodóan kell megtegye, úgy, hogy saját jogállítása a felperes jogállításának megfeleltethető és azt végső soron kimerítő, ezáltal magát a keresetet kioltó legyen.
- [34] Helyi önkormányzat által tulajdonosként indított ingatlankiürítési perben a felperes jogállításának megfeleltethető – ezáltal az anyagi jogi kifogás intézményének [Pp. 7. § (1) bekezdés 1. pont] is megfelel – az alperes arra vonatkozó jogállítása, hogy a vele bérbeadóként szerződő vagyonkezelő felmondása, annak jogszerűtlensége vagy érvénytelensége miatt nem szüntette meg az alperes bérleti szerződését, miáltal bérlőként jogosult az ingatlan birtoklására.
- [35] 6. Polgári perben alperesi pozícióból felhozható kifogás tehát az alperes védekezésének olyan lehetséges eszköze, amely létében és terjedelmében egyaránt igazodik a felperes keresetéhez: a bíróság ítéletében megjelenő eredménye soha nem lehet több, mint a kereset elutasítása.
- [36] Az alperes védekezéseként felhozható kifogás, még ha érvénytelenségi jellegű is, a kereset tárgyát természeténél fogva nem téríti el.

- [37] A jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint kezdeményezett perben az önkormányzat keresetével szemben előterjesztett kifogás eredményeként sem kéri az alperes a bíróság döntését a számára sérelmes felmondás bérleti jogviszonyt érintő jogkövetkezményeinek elhárítására. A kifogás – perjogi természetének megfelelően – ez esetben is illeszkedik a keresethez, azon sem tárgyi, sem személyi értelemben nem mutat túl.
- [38] Az előzőek mellett figyelembevéve azt is, hogy többes birtok sem vezet az egyes birtoklásra jogosultak között olyan közös – emellett egységes és oszthatatlan – jogközösséghez, amely egységes elbírálást igényelne, nem merül fel a bérbeadó vagyongazdálkodó kötelező perbenállása (Pp. 36. §) az önkormányzat által tulajdonosként indított ingatlankiürítési perrel összefüggésben.
- [39] Az a körülmény, hogy az önkormányzat által kezdeményezett ingatlankiürítési perben az ítélet anyagi jogereje keresetnek helytadó döntés esetén – a bérletet terhelő visszaszolgáltatási kötelezettségen keresztül – kihat a perben nem álló vagyongazdálkodó és a bérlet bérleti jogviszonyára, a bérbeadó részéről a perbe való beavatkozást alapozhatja meg az önálló beavatkozó jogállása szerint [Pp. 44. § (5) bekezdés], kényszerű pertársasághoz (Pp. 36. §) nem vezet.
- [40] 7. Amennyiben helyi önkormányzat a tulajdonában álló ingatlan kiürítése iránt a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint indít pert az ingatlanra a vagyongazdálkodó által kötött bérleti szerződés felmondását követően, az alperes érdemi ellenkérelmében előadott hivatkozását arra, hogy az ingatlanra vele kötött bérleti szerződés felmondása érvénytelen vagy jogellenes, emiatt birtoklásának a bérleti szerződésen alapuló, fennálló jogcíme van, érdemben kell elbírálni. Az alperes kifogásának érdemi vizsgálata pusztán a bérleti szerződés alanyi körére tekintettel, a bérbeadó perbenállásának hiánya miatt nem hárítható el.
- [41] Az adott ingatlankiürítési perben az alperes birtoklását megalapozó bérleti szerződés felmondása tekintetében nem a perben nem álló vagyongazdálkodót megillető jogról, hanem a felmondásnak a peres feleket és kettejük jogviszonyát érintő joghatásáról kell állást foglalnia a bíróságnak: végső soron arról, hogy a felmondásnak tulajdonítható joghatás hiányában, a bérleti szerződés hatálya miatt rendelkeznek-e az alperes, avagy sem kellő joggal a kiadni kért ingatlan birtoklására.
- [42] 8. Az előzőekben kifejtettek – a vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi rendelkezések lényegében azonos szabályozási tartalmára tekintettel – megfelelően irányadók egyben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) hatálya alá tartozó jogviták elbírálása során.
- [43] 9. A Kúria Pfv.22.237/2016/13. és Pfv.20.080/2020/5. számú határozata, valamint a hozzájuk hasonló, az előzőekben kifejtettektől viszont eltérő tartalmú határozatok a továbbiakban nem hivatkozhatók kötelező erejű határozatként.

- [44] A kifejtett indokokra figyelemmel a Jogegységi Tanács a Bszi. 24. § (1) bekezdés c) pontja, 25. §-a, valamint 40. § (1) és (2) bekezdése alapján a bíróságok jogalkalmazása egységének biztosítása [Magyarország Alaptörvénye 25. cikk (3) bekezdés] érdekében, a rendelkező részben foglaltak szerint határozott. Határozatát a Bszi. 42. § (1) bekezdésében írtak folytán a Magyar Közlönyben, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében, a bíróságok központi internetes honlapján és a Kúria honlapján közzéteszi.

Budapest, 2022. február 28.

Dr. Varga Zs. András s.k.

a Jogegységi Tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika s.k.

Dr. Csesznok Judit Anna s.k.

előadó bíró

bíró

Dr. Hajdu Edit s.k.

Dr. Madarász Anna s.k.

bíró

bíró

Dr. Puskás Péter s.k.

Dr. Varga Zs. András s.k.

bíró

a Jogegységi Tanács elnöke

az aláírásban akadályozott

Dr. Szabó Klára

bíró helyett

...