



A Pesti Központi Kerületi Bíróság
34.G.302.823/2023/18.

a dr. Vámosi Nagy Zsolt ügyvéd (Botta és Vámosi Nagy Ügyvédi Iroda -1118 Budapest, Ramocsa u. 30.) által képviselt
MAHIR Magyar Hirdető Zrt. (1118 Budapest, Radóc u. 8.) felperesnek,
a dr. Bálint Mária Anna jogtanácsos által képviselt
Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) alperes ellen
bérleti szerződés felmondásának érvénytelensége iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 100.000 (százezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszéknek címezve a jelen bíróságon lehet elektronikus úton vagy a nem elektronikusan kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon 3 példányban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k l á s

A bíróság az iratokból és a felek előadásából az alábbi tényállást állapította meg:

- [1] A felperesi jogelőd mint bérlő és az alperesi jogelőd mint bérbeadó között Budapesten, 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre.

- [2] A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a bérbeadó bérbe adja a bérlő bérbe veszi a Magyar Állam tulajdonában és a bérbeadó kezelésében álló, IX. kerület, Ferenc körúti aluljáróban fekvő, 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényeket, vitrineket, továbbiakban bérleményt.
- [3] A 2. pontban rögzítették, hogy a bérlő tudomásul veszi, hogy a Ferenc körúti gyalogos aluljáró, mint építmény közlekedési műtárgynak minősül és mint ilyen elsődleges célja a gyalogos forgalom lebonyolítása. A bérlő kötelezi magát, hogy a műtárgy különös rendeltetését a szerződésben foglalt kikötéseken túl is figyelembe fogja venni és nem támaszt olyan igényeket, amelyek kielégítése a műtárgy használatát, karbantartását, felújítását, átépítését, lebontását, a forgalom zavartalanságát és biztonságát sérti, károsan befolyásolja vagy veszélyezteti.
- [4] A szerződés 3. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletekről szóló 423. és 433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni és azt, hogy a bérleti jogviszonyukra a Ptk. lakásbérletről szóló rendelkezéseit (434-451.§) továbbá a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.8.) Kormányrendeletet, ill. a 8/1971.(II.10.) Kormányrendeletet és végül a közületi szervek elhelyezéséről szóló 2/1969.(I.23.) Kormányrendelet rendelkezései nem vonatkoznak.
- [5] A szerződő felek a 4. pontban megállapodtak, hogy a bérleti jogviszony határozatlan időtartamú.
- [6] A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a bérlő 90 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak kellően megindokolt esetben mondhatja fel.
- [7] A 6. pontban megállapodtak, hogy a bérbeadó 180 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak akkor mondhatja fel, ha a.) a műtárgy használata, műtárgy kialakítása vagy lebontása indokoltá teszi, b.) a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek.
- [8] A Budapest Fővárosi Polgármesteri Hivatala FPH058/1102-3/2003 sz. levelében, 2023. március 1. napján tájékoztatta a bérlőt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzat jogelődje a Budapest Fővárosi Tanács VB Közmű és Mélyépítési Főigazgatósága mint bérbeadó és a Magyar Hirdető Zrt. jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat mint bérlő között 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre a Ferenc körúti (jelenleg Corvin) gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű kirakat szekrény bérbevétele tárgyában. Jelen levelében az alperes felszólította a felperest szerződésszegő állapot megszüntetésére a bérleményben.
- [9] A felperes Budapesten, 2023. május 24-én kelt levelében válaszolt, melynek tárgya: válaszlevél bérlemény helyreállítása, Ferenc körút/Corvin negyed gyalogos aluljáró. A levélhez csatolmány: Ferenc körút /Corvin negyed gyalogos aluljáróban 2023. május 24. napján készült fényképek.
- [10] Az alperes 2023. október 24-én, a Corvin közti gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű vitrin, továbbiakban bérlemény bérbeadás tárgyában, a rPtk.431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel, indoklás mellőzésével, rendes felmondással a szerződést felmondta.
- [11] A felperes a bérleményt 2023. november 21. napján visszaadta.
- [12] A felperes a bírósághoz fordult és módosított keresetével kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes felmondása érvénytelen és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés szerinti használatra alkalmas, tiszta, kiürített állapotban, harmadik személyek javára fennálló jogoktól és terhektől mentesen bocsássa a felperes birtokába.
- [13] A felperes keresetének alapjául előadta, hogy a felek jogelődei között Budapesten, 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre. A bérbeadó bérbe adta a bérlő bérbe vette a

Magyar Állam tulajdonában és a bérbeadó kezelésében álló, IX. kerület, Ferenc körúti aluljáróban fekvő, 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényeket, vitrineket, továbbiakban bérleményt.

- [14] A felperes a bérleményt a felmondásig birtokában tartotta, hasznosította. A bérleményt a felmondás után visszaadta.
- [15] A felperes a felmondás érvénytelenségének körében arra hivatkozott elődlegetesen, hogy a felek között létrejött szerződésben a bérlemény helye másképp van meghatározva, mint a felmondásban és ezért nem lehet meghatározni, hogy melyik bérleményről van szó.
- [16] Másodlagosan a felmondás érvénytelenségének körében a felperes arra hivatkozott, hogy a felek akarata a szerződés megkötésekor arra irányult, hogy a bérleti szerződést szerződösszegés esetén 90 napos, ill. 180 napos felmondással lehessen felmondani. Ezért a felek akarata nem irányult arra, hogy a rendes felmondás 15 napos lehessen, annak ellenére, hogy a felek a rPtk.431.§-át alkalmazandónak írták, de a felek akarata nem erre irányult.
- [17] A felperes álláspontja szerint a szerződés 3., 5., 6. pontjai, azaz a 180 és 90 napos felmondási idő kikötése egyértelműen bizonyítja azt, hogy a peres felek akarata arra irányult, hogy a bérleti szerződést csak hosszabb időre lehessen felmondani, így értelmezhető a peres felek szerződése az összes szerződéses kikötés egybevetésével.
- [18] A felperes álláspontja az, hogy az a helytálló értelmezés, mely szerint a bérleti szerződésben a peres felek úgy rendelkeztek a Ptk.431.§ (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, hogy bérleti oldalon sehogy máshogyan, kizárólag a bérleti szerződés 5. pontja szerint és 90 napos felmondási határidővel lehet felmondani, míg a bérbeadói oldalon semmilyen más módon, csak 180 napos felmondási idő betartásával.
- [19] A felperes álláspontja szerint a felek a rPtk.431.§ (1) bekezdést egyáltalán nem kívánták a jogviszonyukra alkalmazni, helyette a bérleti szerződés 5. és 6. pontjában állapodtak meg.
- [20] A felperes a felmondás érvénytelenségének körében arra hivatkozott harmadlagosan, hogy az alperesi SZMSZ 1. sz. melléklet 2.1 pontjának alkalmazhatóságát a bérleti szerződés 1. pontja megkérdőjelezi, tehát mint az ingatlan kezelője az állami tulajdonú ingatlannal kapcsolatos bérleti szerződést az alperes nem mondhatja fel. A forgalomképtelen vagyonelem fenti tulajdonosi jogának gyakorlása nem valósulhat meg a szerződés 1. pontja szerint.
- [21] Az alperes a kereset elutasítását és 100.000 forintos jogtanácsosi munkadíjat kért áfa nélkül perköltségment.
- [22] Az alperes arra hivatkozott, hogy a felmondás érvényes.
- [23] A felmondásban a bérlemény jól azonosítható. Más, 1972.-ben, 23,1 m² nagyságú vitrinre kötött szerződés a felek között nincsen, a felperes a bérleményt a felmondás alapján visszaadta. Fel sem merült, hogy ne tudta volna mit kell visszaadnia.
- [24] Az alperes másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felmondás indoklás mellőzésével történt a rPtk.431.§ (1) bek. alapján, felek ezen felmondást is a szerződésekben rögzítették. A felperes tévesen következtet a bérleti szerződés 5. és 6. pontjai alapján arra, hogy a felek szándéka rendkívüli felmondás okainak a felsorolásával a további felmondási lehetőségek kizárására irányult. A bérleti szerződést ugyanis nemcsak szerződösszegésre alapítottan rendkívüli felmondással lehet felmondani.
- [25] Az alperes a felmondás érvényességével kapcsolatban harmadlagosan arra hivatkozott, hogy az alperesi SZMSZ 1. sz. mellékletében foglalt táblázat szerint a tulajdonosi bizottság hatáskörébe tartozó döntés, a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén, a bérbeadó jogainak gyakorlása, kivéve a főpolgármester hatáskörébe átruházott eseteket. Erre tekintettel a felmondási hatáskör gyakorlója jogszerűen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi bizottsága, hiszen az ő jogelődje volt a bérbeadó.
- [26] A felperes keresete nem megalapozott.

- [27] A bíróság megállapította, hogy a jogvita elbírálásának alapja a felek szerződése és az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
- [28] A Ptk. 200. § szerint a felek a szerződés tartalmában szabadon állapodhattak meg.
- [29] A bérleti szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy a szerződő felek megállapítják, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433.§-aiba foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. A mondat második felében kitértek arra, hogy mely jogszabályok azok, amelyeket nem kell alkalmazni.
- [30] A Ptk. 207.§ (1) bek. szerint a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értelmeznie kellett.
A (4) bekezdés szerint a jogról való lemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni.
- [31] A bíróság álláspontja szerint a felek egyértelműen, kifejezetten és félreérthetetlenül rendelkeztek arról, hogy a Ptk. 431.§ (1) bekezdését a szerződéses feltételek közé emelték. Azaz a rendes felmondás jogáról az alperesi jogelőd nem mondott le. A jogról való lemondásnak határozottnak kell lennie.
- [32] Az 5. és 6. pontok rögzítésével a bérbeadó nem mondott le azon jogáról, hogy a szerződést rendes felmondással is felmondhassa. A Ptk. 431.§ (1) bekezdés alapján a bérleti szerződést rendes felmondással 15 napos határidőre, indoklás nélkül fel lehetett mondani, így a bíróság álláspontja szerint a felmondás szerződésszerű volt.
- [33] A bíróság a szerződés tárgyának, azaz a bérlemény helyének körében a peres felek felmondás előtti levelezéséből indult ki. Megjegyzi a bíróság, hogy az elmúlt évtizedekben a helyszínen történt változások során a közterületek egyes részeinek átnevezése is történt. Például Corvin negyed megépülése.
- [34] A per előtti levelezésben a felek 1972. június 15-én kelt bérleti szerződésre, a Ferenc körúti (jelenleg Corvin) gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényre utaltak. Ugyanezt a helyszínt nevezte meg a felperes válaszlevelében a felmondásban: „1972. június 15. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés jött létre a Corvin közti gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterület vitrin bérbeadása tárgyában”. Ezt a szerződést mondta fel rendes felmondással az alperes. A szerződés létrejöttének időpontjából, 1972. június 15., is egyértelmű volt a bérlet tárgya, a 23,1 m² alapterület és a Corvin közti gyalogos aluljáró sem volt összetéveszthető, hiszen az azelőtti levelezésben a felek így nevezték meg.
- [35] A felek között más, ebben az időben kelt, ugyanekkora bérleményre szóló bérleti szerződés már nincsen.
- [36] Abból kiindulva, hogy a felperes ezen bérleményt visszaadta az alperesnek, nem volt kétsége afelől, hogy melyik a bérlemény tárgya.
- [37] A bíróság megvizsgálta, hogy a szerződés felmondására ki volt jogoult.
- [38] Az alperes a szerződést felmondhatta a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. sz. melléklet 2.1. sorában foglalt hatáskörénél fogva, hiszen a bérleti szerződés megkötésére is jogosult volt, így mint a terület kezelője a szerződés felmondására is.
- [39] A fentiek alapján a bíróság a felperes keresetét elutasította.
- [40] Mivel a felperes 100%-ban pervesztes lett, így az alperes költségeit neki kell megfizetnie a Pp. 83.§-a szerint.
- [41] Az alperes perköltsége állt 100.000 forint jogtanácsosi munkadíjból áfa nélkül.
- [42] A fellebbezés lehetőségét a Pp.365.§-a biztosítja.

Pesti Központi Kerületi Bíróság
34.G.302.823/2023/18.

5

Budapest, 2024. február 14.

dr. Ottné dr. Simon Enikő
bíró



Fővárosi Törvényszék
mint másodfokú bíróság
4.Gf.75.155/2024/8.

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a Botta & Vámosi-Nagy Ügyvédi Iroda (1118 Budapest, Ramocsa utca 30., eljáró ügyvéd: dr. Vámosi-Nagy Zsolt) által képviselt MAHIR Magyar Hirdető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1118 Budapest, Radóc utca 8.) felperesnek, a dr. Pintér Edit kamarai jogtanácsos (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2024. február 14. napján kelt, 34.G.302.823/2023/18. sorszámú ítéletével szemben a felperes által 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 38.418 (harmincnyolcezer-négyszáztizennyolc) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S

- [1] A felperesi jogelőd mint bérlő és az alperesi jogelőd mint bérbeadó között Budapesten, 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre.
- [2] A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a bérbeadó bérbe adja a bérlő bérbe veszi a Magyar Állam tulajdonában és a bérbeadó kezelésében álló, IX. kerület, Ferenc körúti aluljáróban fekvő, 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényeket, vitrineket, továbbiakban bérleményt.

- [3] A 2. pontban rögzítették, hogy a bérlő tudomásul veszi, hogy a Ferenc körúti gyalogos aluljáró, mint építmény közlekedési műtárgynak minősül és mint ilyen elsődleges célja a gyalogos forgalom lebonyolítása. A bérlő kötelezi magát, hogy a műtárgy különös rendeltetését a szerződésben foglalt kikötéseken túl is figyelembe fogja venni és nem támaszt olyan igényeket, amelyek kielégítése a műtárgy használatát, karbantartását, felújítását, átépítését, lebontását, a forgalom zavartalanságát és biztonságát sérti, károsan befolyásolja vagy veszélyezteti.
- [4] A szerződés 3. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletekről szóló 423. és 433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni és azt, hogy a bérleti jogviszonyukra a Ptk. lakásbérletről szóló rendelkezéseit (434-451.§) továbbá a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.8.) Kormányrendeletet, ill. a 8/1971.(II.10.) Kormányrendeletet és végül a közületi szervek elhelyezéséről szóló 2/1969.(I.23.) Kormányrendelet rendelkezései nem vonatkoznak.
- [5] A szerződő felek a 4. pontban megállapodtak, hogy a bérleti jogviszony határozatlan időtartamú.
- [6] A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a bérlő 90 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak kellően megindokolt esetben mondhatja fel.
- [7] A 6. pontban megállapodtak, hogy a bérbeadó 180 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak akkor mondhatja fel, ha a.) a műtárgy használata, műtárgy kialakítása vagy lebontása indokoltá teszi, b.) a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek.
- [8] A Budapest Fővárosi Polgármesteri Hivatala FPH058/1102-3/2003 sz. levelében, 2023. március 1. napján tájékoztatta a bérlőt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzat jogelődje a Budapest Fővárosi Tanács VB Közmű és Mélyépítési Főigazgatósága mint bérbeadó és a Magyar Hirdető Zrt. jogelődje a Magyar Hirdető Vállalat mint bérlő között 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre a Ferenc körúti (jelenleg Corvin) gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű kirakat szekrény bérbevétele tárgyában. Jelen levelében az alperes felszólította a felperest szerződésszegő állapot megszüntetésére a bérleményben.
- [9] A felperes Budapesten, 2023. május 24-én kelt levelében válaszolt, melynek tárgya: válaszlevél bérlemény helyreállítása, Ferenc körút/Corvin negyed gyalogos aluljáró. A levélhez csatolmány: Ferenc körút /Corvin negyed gyalogos aluljáróban 2023. május 24. napján készült fényképek.
- [10] Az alperes 2023. október 24-én, a Corvin közti gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű vitrin, továbbiakban bérlemény bérbeadás tárgyában, a rPtk.431.§ (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel, indoklás mellőzésével, rendes felmondással a szerződést felmondta. A felperes a bérleményt 2023. november 21. napján visszaadta.
- [11] A felperes a bírósághoz fordult és módosított keresetével kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes felmondása érvénytelen és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása

körében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés szerinti használatra alkalmas, tiszta, kiürített állapotban, harmadik személyek javára fennálló jogoktól és terhektől mentesen bocsássa a felperes birtokába.

- [12] A felperes keresetének alapjául előadta, hogy a felek jogelődei között Budapesten, 1972. június 15. napján bérleti szerződés jött létre. A bérbeadó bérbe adta a bérlő bérbe vette a Magyar Állam tulajdonában és a bérbeadó kezelésében álló, IX. kerület, Ferenc körúti aluljáróban fekvő, 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényeket, vitrineket, továbbiakban bérleményt. A felperes a bérleményt a felmondásig birtokában tartotta, hasznosította. A bérleményt a felmondás után visszaadta.
- [13] A felperes a felmondás érvénytelenségének körében arra hivatkozott elődegesen, hogy a felek között létrejött szerződésben a bérlemény helye másképp van meghatározva, mint a felmondásban és ezért nem lehet meghatározni, hogy melyik bérleményről van szó. Másodlagosan a felmondás érvénytelenségének körében a felperes arra hivatkozott, hogy a felek akarata a szerződés megkötésekor arra irányult, hogy a bérleti szerződést szerződésszegés esetén 90 napos, ill. 180 napos felmondással lehessen felmondani. Ezért a felek akarata nem irányult arra, hogy a rendes felmondás 15 napos lehessen, annak ellenére, hogy a felek a rPtk.431.§-át alkalmazandónak írták, de a felek akarata nem erre irányult. A felperes álláspontja szerint a szerződés 3., 5., 6. pontjai, azaz a 180 és 90 napos felmondási idő kikötése egyértelműen bizonyítja azt, hogy a peres felek akarata arra irányult, hogy a bérleti szerződést csak hosszabb időre lehessen felmondani, így értelmezhető a peres felek szerződése az összes szerződéses kikötés egybevetésével. A felperes álláspontja az, hogy az a helytálló értelmezés, mely szerint a bérleti szerződésben a peres felek úgy rendelkeztek a Ptk.431.§ (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően, hogy bérlői oldalon sehogy máshogyan, kizárólag a bérleti szerződés 5. pontja szerint és 90 napos felmondási határidővel lehet felmondani, míg a bérbeadói oldalon semmilyen más módon, csak 180 napos felmondási idő betartásával. A felperes álláspontja szerint a felek a rPtk.431.§ (1) bekezdést egyáltalán nem kívánták a jogviszonyukra alkalmazni, helyette a bérleti szerződés 5. és 6. pontjában állapodtak meg.
- [14] A felperes a felmondás érvénytelenségének körében arra hivatkozott harmadlagosan, hogy az alperesi SZMSZ 1. sz. melléklet 2.1 pontjának alkalmazhatóságát a bérleti szerződés 1. pontja megkérdőjelezi, tehát mint az ingatlan kezelője az állami tulajdonú ingatlannal kapcsolatos bérleti szerződést az alperes nem mondhatja fel. A forgalomképtelen vagyonelem fenti tulajdonosi jogának gyakorlása nem valósulhat meg a szerződés 1. pontja szerint.
- [15] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Az alperes arra hivatkozott, hogy a felmondás érvényes. A felmondásban a bérlemény jól azonosítható. Más, 1972.-ben, 23,1 m² nagyságú vitrinre kötött szerződés a felek között nincsen, a felperes a bérleményt a felmondás alapján visszaadta. Fel sem merült, hogy ne tudta volna mit kell visszaadnia.
- [16] Az alperes másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felmondás indoklás mellőzésével történt a rPtk.431.§ (1) bekezdése alapján, felek ezen felmondást is a szerződésekben rögzítették. A felperes tévesen következtet a bérleti szerződés 5. és 6. pontjai alapján arra, hogy a felek szándéka rendkívüli felmondás okainak a felsorolásával a további felmondási lehetőségek kizárására irányult. A bérleti szerződést ugyanis nemcsak szerződésszegésre alapítottan rendkívüli felmondással lehet felmondani. Az alperes a felmondás érvényességével kapcsolatban harmadlagosan arra hivatkozott, hogy az alperesi SZMSZ 1. sz. mellékletében

foglalt táblázat szerint a tulajdonosi bizottság hatáskörébe tartozó döntés, a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén, a bérbeadó jogainak gyakorlása, kivéve a főpolgármester hatáskörébe átruházott eseteket. Erre tekintettel a felmondási hatáskör gyakorlója jogszerűen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi bizottsága, hiszen az ő jogelődje volt a bérbeadó.

- [17] Az **elsőfokú bíróság ítéletében** a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 100.000 Ft perköltséget.
- [18] A bíróság megállapította, hogy a jogvita elbírálásának alapja a felek szerződése és az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről. A Ptk. 200. § szerint a felek a szerződés tartalmában szabadon állapodhattak meg. A bérleti szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy a szerződő felek megállapítják, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433.§-aiba foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. A mondat második felében kitértek arra, hogy mely jogszabályok azok, amelyeket nem kell alkalmazni. A Ptk. 207.§ (1) bekezdése szerint a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értelmeznie kellett. A (4) bekezdés szerint a jogról való lemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni.
- [19] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek egyértelműen, kifejezetten és félreérthetetlenül rendelkeztek arról, hogy a Ptk. 431.§ (1) bekezdését a szerződéses feltételek közé emelték. Azaz a rendes felmondás jogáról az alperesi jogelőd nem mondott le. A jogról való lemondásnak határozottnak kell lennie. Az 5. és 6. pontok rögzítésével a bérbeadó nem mondott le azon jogáról, hogy a szerződést rendes felmondással is felmondhassa. A Ptk. 431.§ (1) bekezdés alapján a bérleti szerződést rendes felmondással 15 napos határidőre, indoklás nélkül fel lehetett mondani, így a bíróság álláspontja szerint a felmondás szerződésszerű volt.
- [20] A bíróság a szerződés tárgyának, azaz a bérlemény helyének körében a peres felek felmondás előtti levelezéséből indult ki. Megjegyezte a bíróság, hogy az elmúlt évtizedekben a helyszínen történt változások során a közterületek egyes részeinek átnevezése is történt. Például Corvin negyed megépülése. A per előtti levelezésben a felek 1972. június 15-én kelt bérleti szerződésre, a Ferenc körúti (jelenleg Corvin) gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterületű kirakatszekrényre utaltak. Ugyanezt a helyszínt nevezte meg a felperes válaszelevelében a felmondásban: „1972. június 15. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés jött létre a Corvin közti gyalogos aluljáróban található 23,1 m² alapterület vitrin bérbeadása tárgyában”. Ezt a szerződést mondta fel rendes felmondással az alperes. A szerződés létrejöttének időpontjából, 1972. június 15., is egyértelmű volt a bérlet tárgya, a 23,1 m² alapterület és a Corvin közti gyalogos aluljáró sem volt összetéveszthető, hiszen az azelőtti levelezésben a felek így nevezték meg. A felek között más, ebben az időben kelt, ugyanekkora bérleményre szóló bérleti szerződés már nincsen. Abból kiindulva, hogy a felperes ezen bérleményt visszaadta az alperesnek, nem volt kétsége afelől, hogy melyik a bérlemény tárgya.
- [21] A bíróság megvizsgálta, hogy a szerződés felmondására ki volt jogosult. Az alperes a szerződést felmondhatta a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II.5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. sz. melléklet 2.1. sorában foglalt hatáskörénél fogva, hiszen a bérleti

szerződés megkötésére is jogosult volt, így mint a terület kezelője a szerződés felmondására is.

- [22] A fentiek alapján a bíróság a felperes keresetét elutasította. Mivel a felperes 100%-ban pervesztes lett, így az alperes költségeit neki kell megfizetnie a Pp. 83.§-a szerint.
- [23] Az elsőfokú bíróság ítéltével szemben a **felperes élt fellebbezéssel**, melyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását akként, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes F/2. szám alatt mellékelt felmondó jognyilatkozata érvénytelen, és kötelezze az alperest arra, hogy a bérleményt a Bérleti Szerződés szerinti használatra alkalmas, tiszta, kiürített állapotban, harmadik személyek javára fennálló jogoktól és terhektől mentesen bocsássa a felperes birtokába. Kérte továbbá az alperes kötelezését a felperes első- és másodfokú perköltsége megfizetésére. Másodlagosan kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság utasítását új eljárásra és új határozat hozatalára, másodfokú perköltsége megállapítása mellett.
- [24] A felperes fellebbezésében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Bérleti Szerződés 3. pontjából indult ki, amely rögzítette, hogy a „bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, és hogy e bérleti jogviszonyukra a Polgári Törvénykönyvnek a lakásbérletről szóló rendelkezéseit, a 434-451. §-át, továbbá a lakásbérletről szóló 1/1971.11.8./ Korm.sz. rendelet, illetőleg a 8/1971. /11.10/ Korm.sz. rendelet, végül a közületi szervek elhelyezéséről szóló 2/1969/ I.23.1 Korm.sz. rendelet rendelkezései nem vonatkoznak.” Ezt követően anélkül, hogy tartalmi szempontból, érdemben vizsgálta volna a Bérleti Szerződés 5. és 6. pontját — és azokkal összefüggésben a Bérleti Szerződés 7. pontját az elsőfokú bíróság alaptételként kezelte azt, hogy az abban foglaltak egyöntetűen rendkívüli, azaz szankciós felmondási esetkörök. Emellett egyrészt megállapította, hogy a Bérleti Szerződés 3. pontjában szereplő „423-433. §-ában” hivatkozás magában foglalja az rPtk. 431. §-ára utalást is, másrészt hangsúlyozta, hogy az rPtk. 207.§ (1) és (4) bekezdésére figyelemmel a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értelmeznie kellett, míg a jogról való lemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni, a jogról való lemondásnak határozottnak kell lennie.
- [25] Az elsőfokú bíróság konklúziója mindezek alapján az volt, hogy a rendes felmondás jogáról az alperesi jogelőd (bérbeadó) nem mondott le, a Bérleti Szerződést az rPtk. 431. § (1) bekezdése alapján indokolás nélkül fel lehetett mondani, ezért a felmondás szerződésszerű volt.
- [26] A feleket a szerződési autonómra jogelve alapján megilleti az a jog, hogy a szerződésük megszüntetésének szabályait egyedileg, adott esetben határidőhöz és/vagy feltételekhez (pl. indokoláshoz, adott körülmény bekövetkezéséhez) kötöttek, speciálisan szabályozzák. Ez nem minősül joglemondásnak. A felek Bérleti Szerződésbe, annak 5-7. pontjaiba foglalt akaratnyilatkozatának figyelmen kívül hagyása sérti az rPtk. 200. § (1) bekezdését.
- [27] A Bérleti Szerződés 3. és 5-7. pontjainak a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint, a felek feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel való, azaz az rPtk. 207. § (1) bekezdésének megfelelő értékelése alapján megállapítható, hogy a felek „kiszereződtek” az

rPtk. 431. § (I) bekezdése alól. A felek az rPtk. 200. § (1) bekezdésében biztosított jogukkal élve egyező akarattal eltértek az rPtk-nak a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseitől. A felek a Bérleti Szerződés megszüntetésének feltételeit szabadon állapították meg. Felek sem az rPtk. 431. § (1) bekezdését, sem az rPtk. 423-433. §-ai között található azonnali hatályú felmondásra vonatkozó rendelkezéseket nem kívánták a bérleti jogviszonyukra alkalmazni, hiszen ehelyett állapodtak meg a Bérleti Szerződés 5-6. pontjában, melyet alátámaszt a Bérleti Szerződés 3. és 7 pontja is.

- [28] A Pp. 279. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján állapítja meg. Az elsőfokú bíróság az F/ 1. sz. alatt csatolt Bérleti Szerződés 5-6. pontjainak tartalmát egyáltalán nem vizsgálta meg, és a felperes keresetlevél IV. 1.2 pontjának táblázatában foglalt érvelését ezzel kapcsolatban nem is értékelte. A bizonyítékok és a peradatok körében az elsőfokú bíróság nem vette számításba annak jelentőségét, hogy a feleknek az alperesi felmondó jognyilatkozatot megelőző levelezése alapján az alperes egyértelműen azon az állásponton volt, hogy indokolás nélküli felmondásnak nincs helye. Ellenkező esetben az alperes az egyébként alaptalan felszólító leveleket nem küldte volna meg a felperes részére. Az alperest ezzel kapcsolatban nyilatkozattételre nem hívta fel az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § (2) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság a felek Bérleti Szerződés 5-6. pontjaiban foglalt nyilatkozatát elmulasztotta azok tartalma szerint figyelembe venni a Pp. 110. § (3) bekezdésének megfelelően.
- [29] Az elsőfokú ítélet nem tartalmazza a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat, azaz a felperes által csatolt bizonyítékok, illetőleg az egységes szerkezetbe foglalt keresetlevél IV.1.2 pontjában szereplő részletes felperesi nyilatkozat értékelését, illetőleg nem szerepelnek benne azok a körülmények, amelyeket az elsőfokú bíróság a Bérleti Szerződés 5 és 6. pontjának értelmezése körében irányadónak tekintett. Az elsőfokú ítélet ezzel összefüggésben nem is meríti ki a felperes teljes előadását, érvelését: egyrészt a keresetlevél IV.1.2 pontja szerinti szempontok súlyának megfelelő értékelése elmarad, másrészt a felperes 2024. február 14. napján tartott tárgyaláson előadott nyilatkozatát a BH 2014.108 szám alatt közzétett döntés alkalmazhatatlanságát illetően az elsőfokú bíróság ignorálta. Nem tűnik ki az elsőfokú ítéletből, hogy a Bérleti Szerződés 5. és 6. pontjait az elsőfokú bíróság milyen okból minősíti rendkívüli, azaz szankciós felmondási okoknak. Szintén nem szerepel az ítélet indokolásában, hogy miért „alperesi joglemondás” oldaláról, egyoldalúan vizsgálta az elsőfokú bíróság a Bérleti Szerződés 5. és 6. pontját, szemben azzal, hogy reciprocitás áll fenn e tekintetben, mivel a felperesre ugyanúgy vonatkoznak a felek által akarategyezésben meghatározott szerződésmegszüntetési szabályok, mint az alperesre, így joglemondásra nem került sor, hanem a felek egybehangzó akarattal speciális szabályozást hoztak létre.
- [30] Az elsőfokú ítélet azokat az okokat sem tartalmazza, amelyek miatt az elsőfokú bíróság a felperes Bérleti Szerződés 5. és 6. pontjával valamint a BH 2014.108 szám alatt közzétett döntés — előzményi bírósági határozatokban [a Fővárosi Bíróság G. 40.633/2011/8. számú Ítéletében és a Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.033/2012/4. számú ítéletében] rögzített tények által igazolt — alkalmazhatatlanságával kapcsolatos tényállításait nem találta bizonyítottnak.
- [31] A felperes kifejtette, hogy a Bérleti Szerződés 5-6. pontjában a felek a szerződéses tartalom szabad meghatározása jegyében a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésének szabályait kifejezett, írásba foglalt szerződési klauzulákkal az rPtk. rendelkezéseitől eltérően állapították meg. A Bérleti Szerződés 5. és 6. pontja egyaránt kiterjed a nem szankciós és a szankciós jellegű felmondási esetkörökre. A Bérleti Szerződés 6. pontja külön a. alpont alá rendezi a nem szankciós okot, és külön b. alpont alá rendezi a szankciós okot. Ezt támasztja alá a Bérleti Szerződés 7. pontja, amely a bérbeadói felmondások a. kategóriáját közigazgatási útra tartozónak, míg b. kategóriáját

polgári jogi útra tartozónak minősíti. Az összes felmondási lehetőség kapcsán irányadó egyrészt az indokolás szükségessége, másrészt az rPtk.-ban foglaltnál hosszabb felmondási idő közbeiktatása. Mindez a Bérleti Szerződés szövegéből az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel egyértelműen megállapítható. Abból a körülményből, hogy a Bérleti Szerződés 5. és 6. pontjában egyaránt és minden esetkorre vonatkoztatva szerepelnek a kizárólagosságra utaló kifejezések, úgymint „csak esetben”, „csak akkor . . . , ha”, megállapítható, hogy a felek a Bérleti Szerződésben a felmondás kérdéskörét mindenre kiterjedően kívánták szabályozni. Mivel a Bérleti Szerződés egyoldalú megszüntetéséhez a felek akaratából mindenképpen indokolás szükséges, ezért az rPtk. 431. § (1) bekezdése szerinti indokolás nélküli felmondás alkalmazása eleve nem lehet szerződésszerű, ezáltal ab ovo nem jogszerű.

[32] Azt, hogy a felek a Bérleti Szerződésben általuk specifikusan szabályozott valamennyi kérdésben magát a Bérleti Szerződést, és nem az rPtk.-t tekintik irányadónak, maguk a felek rögzítették a Bérleti Szerződés 3. pontjában. A rPtk. rendelkezéseitől közös akarral való eltérés egyben azt a hierarchiát hozza létre, hogy azokban a kérdésekben, amelyeket a Bérleti Szerződés rendez, a Bérleti Szerződésnek van elsőbbsége. Az a tény, hogy a felek a Bérleti Szerződés megszüntetésének szabályait akaratgyezyességben egyedileg, különböző kritériumokhoz kötöten (ld. indokolás, 90/180 nap felmondási idő, konkrét körülmény bekövetkezése), speciálisan szabályozták, nem minősül joglemondásnak. Az elsőfokú ítélet [31] bekezdése szerinti elkülönült „alperesi joglemondás” pedig azért sem merülhet fel, mert a felperesnek szintén kizárólag indokolással ellátott és az rPtk.-nál hosszabb felmondási időt tartalmazó jognyilatkozatban van lehetősége felmondással élni a Bérleti Szerződés 5. pontja alapján, vagyis a szabályozás kölcsönös.

[33] A Kúria felmondás érvényességének megállapítása tárgyában hozott — és jelen fellebbezéshez F / 21. sz. alatt mellékelt — Pfv.20741/2015/5. számú precedensképes határozatának [15] bekezdésében az rPtk. 207. S (4) bekezdése kapcsán az alábbiakat rögzítette: „A régi Ptk. 207. § (4) bekezdése kimondja, hogy ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ahhoz, hogy a jogszabályi rendelkezés sérelme vizsgálható legyen, a kérdéses nyilatkozatnak jogról való lemondásnak, vagy abból való engedésnek kell minősülnie. A vizsgálandó nyilatkozat nem minősül sem jogról való lemondásnak, sem abból történő engedésnek, hanem a teljesítés igazolásának. Így a régi Ptk. 207. § (4) bekezdése nem sérült.” Jelen esetben a Bérleti Szerződés 5-6. pontjai nem minősülnek jogról való lemondásnak vagy abból való engedésnek, viszont megállapítható különösen a Györi Ítéltábla F/22. sz. alatt csatolt Pf.20175/2020/8. számú határozata alapján az, hogy a felek a Bérleti Szerződésben a felmondásra vonatkozóan a teljesség igényével sajátos feltételrendszert alakítottak ki: Mindkét félre kiterjedően, a nem szankciós (szerződésszegéshez nem fűződő) és a szankciós (szerződésszegéshez fűződő) felmondási okokra nézve egyaránt. „A szerződési autonómia szabálya alapján a felek a szerződésükben a Ptk. diszpozitív, ajánlást jelentő rendelkezéseitől eltérve szabadon határozhatják meg a szerződések megszüntetését eredményező felmondási szabályokat is. A szerződésben a szerződési szabadság folytán rögzített felmondási szabályozás nem tekinthető joglemondásnak, hanem a felek autonóm akaratnyilatkozata folytán a törvénytől eltérő, sajátos szabályozásnak.” A jelen fellebbezés elbírálása szempontjából felperes álláspontja szerint kiemelt figyelmet érdemel az F/22. szám alatt mellékelt részítélet [27] bekezdése, valamint [29] bekezdésének alábbi megállapításai: rendes és rendkívüli - felmondási szabályokról az állapítható meg, hogy azokkal a szerződést kötő felek teljes körűen, valamennyi esetet lefedve kívánták szabályozni a 10 éves határozott időtartamú tartós jogviszonyuk franchise-átadó, illetve franchise-átvevő általi egyoldalú jognyilatkozattal megszüntetését. A felmondási szabályok így olyan részletszabályokat is tartalmaznak, mint a rendes felmondás felmondási határideje, a franchise-átvevő által ebben az esetben fizetendő átalány-kártérítés; továbbá a franchise-átadó rendkívüli felmondására alapot adó -7 pontban felsorolt - okok megjelölését. A részletes tartalmi szabályokból következően a felek attól

függetlenül el kívántak térni a Ptk. diszpozitív szabályaitól, hogy a szerződésben nem rögzítették: ezek a szabályok a felmondás kizárólagos szabályai. A franchise szerződésben a szerződési szabadság folytán rögzített felmondási szabályozás az alperesek elsőfokú eljárásbeli - valamint az ezt elfogadó törvényszék álláspontjával szemben nem tekinthető joglemondásnak, hanem a felek autonóm akaratnyilatkozata (Ptk. 6: 58. §) folytán a törvénytől eltérő, sajátos szabályozásnak.”

- [34] Felperes megjegyezte, hogy a Bérleti Szerződés esetében a felek kifejezetten rögzítették is azt, hogy az 5-6. pontokban foglalt rendelkezések a felmondás kizárólagos szabályai a „csak esetben”, illetőleg a „csak akkor ha” megfogalmazás útján, tehát a jelen perbeli joghelyzet még inkább egyértelmű, mint a Győri Ítélőtábla Pf.20175/2020/8. számú határozata tárgyát képező tényállásnál. Az a körülmény, hogy a felek egy, az rPtk.-hoz vagy az általában szokásos szerződési konstrukciókhoz képest atipikus feltételekben állapodtak meg a felmondást illetően, nem zárja ki azt, hogy a felmondási szabályokra a Bérleti Szerződésben foglaltakat, és ne a rPtk.-t kelljen alkalmazni.
- [35] A Kúria F/23. sz. alatt csatolt, felmondás érvénytelenségének megállapítása tárgyában hozott Pfv.21.529/2011/5. számú precedensképes határozatában például olyan bérleti szerződésről volt szó, amely részben határozott időre, részben határozatlan időre szólt. Ez ugyan atipikus szabályozás, de a Kúria kimondta, hogy a felek nem voltak elzárva attól, hogy ez érvényesüljön, a felek ebben a formában írták alá a szerződésüket, így az tükrözte a felek valódi akaratát. A Kúria az időbeli hatály speciális meghatározásából vezette le azt, hogy a felek a határozott időtartamú időszakra vonatkozóan kizárták a (rendes) felmondási jogot, tehát még csak külön jognyilatkozatot sem követelt meg ehhez. Ez alapján a Kúria az említett ügyben megállapította, hogy a felmondás jogszerűtlen volt.
- [36] Végül a felperes utal arra, hogy a Kúria Pfv. 21.832/2012/6. számú ítélete, amelyre az alperes az írásbeli ellenkérelmében hivatkozott BH 2014.108 szám alatt közzétett döntésként [BH 2014.4.108] - is azt állapította meg bérleti szerződéssel összefüggésben, hogy: „a rendes felmondás feltételeinek a meghatározása körében ad lehetőséget a felek szabad megállapodására. Nem kizárt ugyanis az, hogy a felek egy határozatlan időre kötött bérleti szerződés esetén is időbeli korlátot szabjanak arra, hogy meddig nem fog élni bizonyosan a bérbeadó ezzel a jogosítványával, de ezen jog gyakorlását egyéb feltételhez is köthetik.”
- [37] A felperes fenntartotta a 2024. február 14. napján tartott tárgyaláson tett azon nyilatkozatát, hogy a BH 2014.108 szám alatt közzétett határozat tényállása nem analóg a jelen jogvitáéval. A Kúria Pfv. 21.832/2012/6. számú ítélete egyrészt lakásingatlanra vonatkozóan született, és az ügy megítélése alapvetően a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény keretei között, illetve e jogszabályhoz képest zajlott; másrészt olyan tényálláson alapult, amely szerint a bérleti szerződés a bérbeadói oldalon csak a szerződésszegéshez fűződő (szankciós), rendkívüli felmondási okokat tartalmazta, míg a bérlői oldalon indokolás nélküli felmondási jogot rögzített. Utóbbiakat a BH 2014.108 szám alatt közzétett határozat előzményét képező döntés, a Fővárosi Bíróság G.40.633/2()11/8. számú ítéletének indokolása tartalmazza. Fentiekre figyelemmel az alperesnek a BH 2014.108 szám alatt közzétett határozatra történő hivatkozása nem releváns a jelen jogvita érdemét tekintve.
- [38] A hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelem kapcsán a felperes előadta, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat hiányosan és kirívóan okszerűtlenül mérlegelte, a felek álláspontjaiban megjelenő hivatkozásokat szelektíven értékelte. Az elsőfokú bíróság a per fő tárgyát képező Bérleti Szerződés tartalmának érdemi vizsgálatára kísérletet sem tett. Nem szerepel benne a felperes által csatolt bizonyítékok, illetőleg az egységes szerkezetbe foglalt keresetlevél IV.1.2 pontjában szereplő részletes felperesi nyilatkozat értékelése. Az elsőfokú ítélet ténybeli és jogi levezetés nélkül, automatikusan úgy kezeli a Bérleti Szerződés 5-6. pontját, mintha azok rendkívüli (szerződésszegésen alapuló) szankciós felmondási okok lennének, és erre semmilyen magyarázattal nem szolgál.

Úgyszintén nem ismerhető meg az elsőfokú ítéletből, hogy a Bérleti Szerződés 5-6. pontjában foglaltakat miért nem vizsgálta meg az elsőfokú bíróság mindkét fél oldaláról, beleértve az előzményi levelezés mozgatórugóját és jelentőségét.

- [39] Ha és amennyiben az elsőfokú bíróság úgy találta, hogy a perfelvételi nyilatkozat nem terjed ki valamely lényeges tény vonatkozásában a bizonyításra, tájékoztatnia kellett volna a feleket a bizonyíték rendelkezésre bocsátása, illetve a bizonyítás indítványozása elmulasztásának, valamint a bizonyítás esetleges sikertelenségének következményéről, azaz ki kellett volna osztania a bizonyítási terhet. Felperes álláspontja szerint a Bérleti Szerződés 5-6. pontját szem előtt tartva az alperes lett volna köteles bizonyítani az F/2. sz. alatti felmondó jognyilatkozata szerződésszerűségét, tehát azt, hogy nem kizárólagosan a Bérleti Szerződésben meghatározott módon és okokból mondhatta fel a bérleti jogviszonyt. Felperes álláspontja szerint az anyagi pervezetés körében, illetőleg a felek nyilatkozatának tartalma szerinti figyelembe vétele körében elkövetett lényeges eljárási jogszabálysértés az ügy érdemi eldöntésére kihatott. A tényállás megállapításán túl az elsőfokú ítélet indokolásának túlnyomó része [4. oldal] csupán jogszabályi hivatkozás vagy a tényállás valamely részletére való visszautalás.
- [40] Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg sem az alperes vagyongazdálkodási jogának tényleges terjedelmét, sem azt, hogy az általános vagyongazdálkodási jogon kívül a bérlemény tulajdonosától esetlegesen szükséges-e előzetes írásbeli hozzájárulás egy-egy jelentősebb jogi aktus megtétele előtt az alperes számára. Önmagában abból a körülményből, hogy az alperes jogelődje jogosult volt megkötni a Bérleti Szerződést, nem következik az, hogy ahhoz külön felhatalmazás, hozzájárulás, jóváhagyás azt megelőzően nem volt szükséges a bérlemény tulajdonosától. A kereseti kérelemhez kötöttség, a kereset teljes körű elbírálására és az indokolási kötelezettségre vonatkozó eljárásjogi rendelkezések megsértése esetén az Ítélet hatályon kívül helyezésének van helye.
- [41] Az **alperes fellebbezési ellenkérelmében** kérte az elsőfokú bíróság ítéltének helybenhagyását és a felperes másodfokú perkieljárásban való marasztalását. Indoklásul előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen és teljeskörűen állapította meg a tényállást, és abból helytálló jogi következtetést vont le. Az ítélet a hivatkozott okokból nem jogszabálysértő.
- [42] A Pp. 110. § (3) bekezdése értelmében a feleknek a perbeli bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 5-6. pontjaiban foglalt nyilatkozatát tartalma szerint figyelembe vette, rögzítve, hogy a felperes tévesen következtetett a Szerződés 5. és 6. pontjai alapján arra, hogy a felek szándéka rendkívüli felmondás okainak felsorolásával a további felmondási lehetőségek kizárására irányult.
- [43] Alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság által végzett anyagi pervezetés az érintett kérdésekhez kapcsolódóan megfelelő volt. A Pp. 237. § (2) bekezdése szerint az anyagi pervezetés szabálya túlnyúlik a ténybeli és jogi alapok tisztázásán. A Pp. 170. § (2) bekezdés e) pontja szerint a keresetlevél érdemi részében a félnek fel kell tüntetnie a tényállításokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat. A felajánlott bizonyítékok és indítványok köréből a bíróság feladata a releváns tények megállapításához szükséges elemek kiválasztása és a bizonyítási eljárás egymást követő lépéseinek megtervezése. Nem helytálló a felperes előadása, amely szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, megsértve ezzel a Pp. 279. § (1) bekezdését. A Pp. 279. § (1) bekezdésében rögzített bizonyítékok szabad mérlegelésének elve egyenes következménye a tényállás szabad megállapítása fentiekben hivatkozott elvének, tekintve, hogy a kötetlenség nemcsak az igénybe vehető bizonyítási eszközök és módok terén valósul meg, hanem a bizonyítás eredményének szabad mérlegelése kapcsán is. A bizonyítékok szabad mérlegelése során a bíróság értékeli, hogy a felek tényállításait az általuk rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e vagy sem. Az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett; az ítélet indokolási részében nem kizárólag rögzítette a felek tényelőadásait, hanem mérlegelési tevékenysége körében részletesen kifejtette, hogy az egyes bizonyítékoknak milyen indokok miatt, milyen bizonyító

erőt tulajdonított és a tényállásban rögzített tényeket milyen bizonyítékok alapján állapította meg. Határozatában tehát megjelölte a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett körülményeket [Pp. 346. § (5) bekezdés]. Az ítélet az előterjesztett kereset minden egyes részére tartalmazott rendelkezést és indokolást az adott ügy eldöntéséhez szükséges mértékben.

- [44] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 200.§ (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmában szabadon állapodhattak meg. A Szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433.§-aiba foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. Ebből következően a Szerződést a rPtk. 431.§ (1) bekezdés alapján, rendes felmondással 15 napos határidőre, indokolás nélkül fel lehetett mondani. Az ellenkérelemben leírtakat megerősítve ismételten hangsúlyozta az alperes, hogy nem lehetséges az, hogy a szerződést csak a bérlő tudja a nyilatkozatával, vagy a szerződésszegésével megszüntetni. Annak ellenére ugyanis, hogy a bérlet, különösen ingatlan esetében tartós jogviszonyt feltételez, hatályos jogunk nem ismeri az ún. örökbérlet intézményét, ezért a bérleti szerződésnek az ilyen tartalmú kikötése érvénytelen lenne.
- [45] A rPtk. 207.§ (1) bekezdése nem követi tisztán az ún. nyilatkozási elvet, amely a megállapodások érvényességének megítélésében – s így az értelmezés során is – a nyilatkozatnak tulajdonít döntő jelentőséget, hanem azt az akarati elvvel ötvözi. A bírói gyakorlat a nyilatkozó akarat feltárása helyett gyakorta a felek – tehát valamennyi fél – valódi ügyletkötési akaratának felderítésével oldja meg az értelmezési kérdéseket. A nyilatkozó feltehető akaratának tartalmát a bírói gyakorlat az adott jognyilatkozattal kielégíteni kívánt – gazdaságilag is ésszerű – érdek szem előtt tartásával határozza meg. A helyes jogi minősítésnél nem a felek által alkalmazott szóhasználatnak, hanem a szerződéses tartalomnak van meghatározó jelentősége. A szerződés tartalmából pedig az állapítható meg, hogy a felek a rendes felmondás gyakorlásának a lehetőségét nem zárták ki, az alperes a rPtk. 431.§ (1) bekezdése alapján jogszerűen mondhatta fel a határozatlan idejű szerződést.
- [46] A felperesi fellebbezéssel szemben helytálló azon ítéleti megállapítás is, mely szerint az 5. és 6. pontok rögzítésével alperesi bérbeadó nem mondott le azon jogáról, hogy a Szerződést rendes felmondással is felmondhassa. Téves az a felperesi állítás, mely szerint a Szerződés egyoldalú megszüntetéséhez a felek akaratából mindenképpen indokolás szükséges, ezért a rPtk. 431. § (1) bekezdése szerinti indokolás nélküli felmondás alkalmazása eleve nem lehet szerződésszerű, ezáltal nem jogszerű. A határozatlan időre kötött bérleti szerződés bármelyik fél rendes felmondásával a jövőre nézve (ex nunc hatállyal) szüntethető meg. A felmondás a másik félhez intézett címzett jognyilatkozat, amely nincs alakszerűséghez kötve. A felmondás következtében a bérlet a felmondási határidő leteltével szűnik meg, nem szükséges hozzá az sem, hogy a felmondást a másik fél tudomásul vegye.
- [47] A felperes előadta, hogy „a felek attól függetlenül el kívántak térni a Ptk. diszpozitív szabályaitól, hogy a szerződésben nem rögzítették: ezek a szabályok a felmondás kizárólagos szabályai.” Az alperes e körben kifejtette, hogy joglemondó nyilatkozatot nem lehet kiterjesztően értelmezni. Az ilyen akarat-kijelentés tartalmának meghatározásánál az általános jelentéstartalom az irányadó. Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével (tehát a szerződés céljával stb.) összhangban kell értelmezni. Ennek tükrében az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek egyértelműen, kifejezetten és félreérthetetlenül rendelkeztek arról, hogy a Ptk. 431.§ (1) bekezdését a szerződéses feltételek közé emelték. Azaz a rendes felmondás jogáról az alperesi jogelőd nem mondott le.
- [48] Felperes tévesen állítja, hogy az alperes által hivatkozott BH2014.108 szám alatt közzétett döntés jelen perben nem alkalmazható és „nem releváns a jelen jogvita érdemét tekintve”. A hivatkozott döntés azon alapul, hogy a magyar jog az „örökbérlet” jogintézményét nem ismeri, azaz a bérlet a Ptk. 423. §-ában foglaltaknak megfelelően mindig csak időleges használatba adást jelenthet, ezért az ilyen jellegű szerződés nem biztosíthat a bérlő részére

állandó használatot. A bérlet tehát dolog birtokának és használatának időleges (határozott vagy határozatlan időre történő) átengedése. A felek szándéka perbeli esetben kifejezetten egy határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére irányult.

- [49] A felperes az alperesi fellebbezési ellenkérelemre tett **észrevételében** kifejtette, hogy az alperes állításával szemben a Bérleti Szerződés 5-6. pontjaiban nem a „rendkívüli felmondás okainak felsorolása” történt. A „rendkívüli felmondás” a szankciós felmondás szinonimája, amelynek indoka tehát a másik szerződő fél szerződésszegésére vezethető vissza. A Bérleti Szerződés 5-6. pontja egyaránt kiterjed a nem szankciós (rendes) és a szankciós (rendkívüli) jellegű felmondási esetkörökre is. A Bérleti Szerződés 5. -6. pontjában a kizárólagosság rögzítése az indokolással is összefüggésben áll (ld. Bérleti Szerződés 7. pontját), azaz a felek kifejezetten úgy rendelkeztek – közös akaratallal eltérve az rPtk.-tól –, hogy a Bérleti Szerződés egyoldalú megszüntetéséhez mindenképpen indoklás szükséges. Ebből következik, hogy az rPtk. 431. § (1) bekezdése semmiképp nem vezethet a Bérleti Szerződés jogszerű és érvényes felmondásához.
- [50] A fellebbezési ellenkérelem [4] bekezdése azt sugallja, hogy a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését kizárja a szabad bizonyítás és a bizonyítékok szabad mérlegelésének elve, csakhogy az alperes figyelmen kívül hagyja a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontját, amely szerint „A másodfokú bíróság felülbíráhatja az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jognak való megfelelőségét. Az anyagi jogi felülbírálat során a bizonyítás eredményét okszerűtlennek minősítheti, és ennek alapján a tényállást módosíthatja, kiegészítheti...”
- [51] Az elsőfokú ítélet indokolásának részletezettségére vonatkozó alperesi előadást (ld. „részletesen kifejtette”) az írásba foglalt ítélet egyértelműen cáfolja. Az alperes a fellebbezési ellenkérelem [5] bekezdésében maga sem tudott konkrét példát említeni a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett körülményekre, mert ilyenek nem szerepelnek az elsőfokú ítéletben.
- [52] A Bérleti Szerződés /3/ pontjának kulcsa a „nem szabályozott kérdésekben” szóösszetétel, amely az rPtk. 200. § (1) bekezdésével egyezően a felek akaratának primátusát juttatja kifejezésre, ugyanis ha a felek az rPtk. szerződésekre vonatkozó rendelkezéseitől egyező akaratallal eltértek, akkor a felek szabályozása megelőzi az rPtk.-t, és az rPtk. helyett a felek megállapodását kell alkalmazni. Nem igaz, hogy a Bérleti Szerződést csak a felperes mint bérelő tudja megszüntetni jognyilatkozatával vagy szerződésszegésével, ezt az alperesi állítást önmagában a Bérleti Szerződés 6. pontja, különösen 6. a., pontja megdönti.
- [53] Jelen jogvita keretében nem arról van szó, mint a BH 2014.108 számon közzétett bírósági határozatban, a jelen per tényállása nem analóg a BH 2014.108 tényállásával. A Bérleti Szerződés /6/ a., b., pontja a felmondásnak a bérbeadó oldaláról is tartalmazza a nem szankciós (a., rendes) és szankciós (b., rendkívüli) indokait, így a BH 2014.108 számon közzétett döntéssel ellentétben nem fenyeget az örökbérlet veszélye.
- [54] A felmondási jog gyakorlásának feltételekhez kötése nem jelent kizárást, joglemondást, viszont jelenti, hogy be kell tartani az adott feltételeket (pl. indoklás szükségessége, felmondási idő, stb.), ahogyan azt a Győri Ítéltábla Pf.20175/2020/8. számú határozata (F/22. szám alatti melléklet) rögzíti. A tényállás jogi megítélésének kulcsa ugyanaz, mint a Bérleti Szerződés /3/ pontja esetében: a felek eltérően rendelkeztek. A Bérleti Szerződés /5/ pontja és /6/ a., pontja azt eredményezi, hogy az rPtk. 431. § (1) bekezdéséhez képest mások a feltételek a nem szankciós felmondási jog gyakorlásakor. Mindezek alapján az alperes az rPtk. 431. § (1) bekezdése alapján nem mondhatta fel jogszerűen a Bérleti Szerződést indoklás nélkül 15 napos felmondási idővel, az alperes felmondó jognyilatkozata érvénytelen, mert sérti az rPtk. 199. §-ára tekintettel alkalmazandó rPtk. 200. § (2) bekezdését.

- [55] A Bérleti Szerződés /5-/6/ pontjai nem értelmezhetők joglemondásként. A Bérleti Szerződés /5/ pontjában a felperes mint bérlő számára előírás, hogy a bérleti jogviszonyt akár nem szankciós, akár szankciós okból csak kellően (okszerű, valós és világos indokkal) megindokolt esetben mondhatja fel 90 napos felmondási idő közbeiktatásával. A Bérleti Szerződés /6/ a., pontja az alperes mint bérbeadó számára nem szankciós esetkörben [a műtárgy használata /pl. a forgalom biztosítása vagy biztonsága/, a műtárgy átalakítása, vagy lebontása indokoltá teszi], a /6/ b., pontja pedig szankciós esetkörben [a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek] mondja ki, hogy az alperes a bérleti jogviszonyt csak 180 nap közbevetésével szüntetheti meg egyoldalúan, – a Bérleti Szerződés /7/ pontja alapján – nyilvánvalóan okszerű, valós és világos indokkal. A rendes, vagyis nem szankciós jellegű felmondási jogot az alperes akkor gyakorolhatta volna a Bérleti Szerződés keretei között, ha annak Bérleti Szerződésben foglalt külön előfeltételei (ld. /6/ a., pont) fennállnának, ugyanúgy, ahogyan a felperesnek mint bérlőnek is adott esetben indokolnia kellene a felmondását, és alkalmazni kellene a felek által az rPtk.-nál hosszabban megállapított felmondási időre vonatkozó kikötést is.
- [56] Nem téves a felperesi állítás az indokolás mindenkori szükségességéről a felmondás kapcsán, mivel a Bérleti Szerződésben konkrétan szerepelnek a kizárólagosságot rögzítő kifejezések. Fenti rendelkezések mellett sem tartalmi, sem logikai, sem észszerűségi és életszerűségi szempontól nem fér meg az rPtk. 431. § (1) bekezdése, főleg azért sem, mert a törvényi 15 napos felmondási időt a szankciós esetkör /6/ b., pontja is egyértelműen és nagyságrendekkel meghaladja, így irreális, hogy a felek célja az lett volna, hogy a nem szankciós felmondásra rövidebb határidőt tartsanak fenn.
- [57] A felmondás alakszerűségével összefüggésben felperes megjegyezte, hogy mivel a Bérleti Szerződést a felek írásban kötötték meg, álláspontja szerint az írásbeliség a minimum elvárás a megállapodás egyoldalú megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok kapcsán is.
- [58] Gazdálkodó szervezetek közötti egyedileg megtárgyalt szerződések megkötésekor nem elvárás, hogy külön figyelemfelhívó tájékoztatást fogalmazzanak meg a megállapodásukban egymás felé arról, hogy „XY kérdésben a jogszabályoktól (ld. jelen esetben az rPtk.-tól) az alábbiak szerint el kívánnak térni:”, és utána következzen az eltérő szabályozás tartalma. Elegendő, ha a szerződési klauzulák rendelkezéseiből kiolvasható és tartalmilag megállapítható, hogy pl. a felmondás kizárólagos szabályairól van szó, mint ahogyan a jelen esetben, mivel a Bérleti Szerződés /5-/6/ pontjai konkrétan úgy fogalmaznak, hogy „csak”.
- [59] Iratellenes az az alperesi megállapítás, hogy az rPtk. 431. § (1) bekezdését a szerződéses feltételek közé emelték a felek, hiszen a Bérleti Szerződés /3/ pontja az rPtk. alkalmazhatóságát kifejezetten leszűkíti a Bérleti Szerződésben „nem szabályozott kérdések”-re, majd a Bérleti Szerződés /5-/7/ pontjai tartalmazzák a felmondásra vonatkozó, kizárólagossági igénnyel bíró, teljeskörű szabályozást, beleértve az esetleges jogviták kezelésének fórumát is. Hasonlóképp működik ez a Bérleti Szerződés /12/ pontjával kapcsolatban, amely az rPtk. 428. § (1) bekezdés első mondatához képest tartalmaz eltérést, valamint a Bérleti Szerződés /17/ és /19/ pontjaival, amelyek az rPtk. 427. § (1) bekezdésében foglaltaktól térnek el. A Bérleti Szerződés a /12/, /17/ és /19/ pontok esetében sem rögzíti, nem mondja ki külön, hogy „a felek e tekintetben eltérnek az rPtk.-tól”, mégis megállapítható, hogy a felek akarata az adott kérdés speciális szabályozása volt a Bérleti Szerződés keretében a saját bérleti jogviszonyukra.
- [60] Az alperes és a felperes közötti Bérleti Szerződés időbeli hatálya határozatlan, azonban az időtartama nem parttalan, vagyis nem örökbérlet, mert a Bérleti Szerződésben szerepel nem szankciós felmondási esetkör (ld. /6/ a., pont), míg a BH 2014.108 számon közzétett döntés kiindulási alapját képező Fővárosi Bíróság G.40.633/2011/8. számú ítéletében található két bérleti megállapodás valamennyi bérbeadó oldali felmondási oka szankciós volt.

- [61] A 34.G.302.823/2023/18. számú ítélet súlyos hiányosságai kapcsán adta elő a felperes azt, hogy annak egyik oka lehet, hogy az elsőfokú bíróság esetleg nem találta kellően részletezettnek vagy teljes körűnek a felek nyilatkozatait, mert – a hiányos elsőfokú ítélet alapján – az elsőfokú bíróság valójában nem volt tisztában a jogvita valamennyi releváns aspektusával, illetve a bizonyítási érdek megoszlásával. Az elsőfokú bíróság többek között nem intézett kérdést az alpereshez, nem hívta fel nyilatkozattételre az alperest a Pp. 237. § (4) bekezdése alapján azzal összefüggésben, hogy miért volt szükség az F/4. - F/7. szám alatti levelezésre, ha az alperes úgy gondolja, hogy a Bérleti Szerződés vonatkozásában az rPtk. 431. § (1) bekezdése alkalmazható, valamint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a Pp. 237. § (2) bekezdése alapján, hogy mi az alperes vagyongazdálkodási jogának tényleges terjedelme, illetve hogy a Bérleti Szerződés 5-6. pontjából és az rPtk. 200. § (1) bekezdéséből fakadóan a bizonyítási teher az alperesre nézve hogyan értelmezhető.
- [62] **A fellebbezés nem alapos.**
- [63] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok megfelelő mérlegelésével a releváns tényállást helyesen állapította meg, a feltárt tényekből okszerű következtetéseket vont le és helytálló az arra alapított érdemi döntése is. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 383. § (2) bekezdésében foglaltak szerint, annak helyes indokai alapján, az indokolás alábbi pontosításával és kiegészítésével helybenhagyta.
- [64] A felperes fellebbezésében elsődlegesen azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a felperesi jogelőd mint bérlő és az alperesi jogelőd mint bérbeadó között 1972. július 15. napján létrejött bérleti szerződés (továbbiakban: perbeli Bérleti Szerződés) felmondásra vonatkozó rendelkezéseit.
- [65] A felperes fellebbezésében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Bérleti Szerződés 3. pontjából indult ki, amely rögzítette, hogy a „bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, és hogy e bérleti jogviszonyukra a Polgári Törvénykönyvnek a lakásbérletről szóló rendelkezéseit, a 434-451. §-át, továbbá a lakásbérletről szóló 1/1971II.8./ Korm.sz. rendelet, illetőleg a 8/1971./II.10/ Korm.sz. rendelet, végül a közületi szervek elhelyezéséről szóló 2/1969(0I.23) Korm.sz. rendelet rendelkezései nem vonatkoznak.” Ezt követően anélkül, hogy tartalmi szempontból, érdemben vizsgálta volna az elsőfokú bíróság a Bérleti Szerződés 5. és 6. pontját — és azokkal összefüggésben a Bérleti Szerződés 7. pontját - az elsőfokú bíróság alaptételként kezelte azt, hogy az abban foglaltak egyöntetűen rendkívüli, azaz szankciós felmondási esetkörök. Az elsőfokú bíróság konklúziója mindezek alapján az volt, hogy a rendes felmondás jogáról az alperesi jogelőd (bérbeadó) nem mondott le, a Bérleti Szerződést az rPtk. 431. § (1) bekezdése alapján indokolás nélkül fel lehetett mondani, ezért a felmondás szerződésszerű volt.
- [66] A felperes álláspontja szerint a feleket a szerződési autonómia jogelve alapján megilleti az a jog, hogy a szerződésük megszüntetésének szabályait egyedileg, adott esetben határidőhöz és/vagy feltételekhez kötötten, speciálisan szabályozzák. A perbeli esetben a felek éltek ezzel a jogukkal, mégpedig akként, hogy a Bérleti Szerződés 3. és 5-7. pontjainak értékelése alapján megállapítható, hogy a felek „kiszerezték” az rPtk. 431. § (1) bekezdése alól. A felek az rPtk. 431. § (1) bekezdését, illetve az rPtk. 423-433. §-ait nem kívánták a bérleti jogviszonyukra alkalmazni, hiszen ehelyett állapodtak meg a Bérleti Szerződés 5-6. pontjában, melyet alátámaszt a Bérleti Szerződés 3. és 7. pontja is.

- [67] A másodfokú bíróság nem osztotta a felperesi fellebbezésben foglaltakat, hanem a lentebb kifejtendő pontosításokkal egyetértett az elsőfokú bíróság jogértelmezésével, melyet az ítélete [29]-[32] bekezdéseiben fejtett ki.
- [68] A felperesi fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását kiegészíti az alábbiakkal.
- [69] A perbeli bérleti jogviszony megszűnése szempontjából a perbeli bérleti szerződés 3., 4., 5. és 6. pontjai relevánsak.
- [70] A szerződés 3. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszonyuk körében e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a bérletről szóló 423-433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni és azt, hogy a bérleti jogviszonyukra a Ptk. lakásbérletről szóló rendelkezései (434-451.§) továbbá a lakásbérletről szóló 1/1971. (II.8.) Kormányrendelet, ill. a 8/1971.(II.10.) Kormányrendelet és végül a közületi szervek elhelyezéséről szóló 2/1969.(I.23.) Kormányrendelet rendelkezései nem vonatkoznak.
- [71] A szerződés 4. pontja szerint a bérleti jogviszony határozatlan időtartamú.
- [72] A szerződés 5. pontjában rögzítették a felek, hogy a bérlő 90 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak kellően megindokolt esetben mondhatja fel.
- [73] A 6. pontban megállapodtak a felek, hogy a bérbeadó 180 nap közbevetésével a bérleti jogviszonyt csak akkor mondhatja fel, ha a) a műtárgy használata, a műtárgy kialakítása vagy lebontása indokoltá teszi, b) a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek.
- [74] A szerződés 7. pontja rögzíti továbbá, hogy a 6.a) pont alapján történő felmondás esetén a jogvita elbírálása államigazgatási hatóság hatáskörébe, míg a 6.b) pont alapján történő felmondás esetén polgári bíróság hatáskörébe tartozik.
- [75] A másodfokú bíróság mindenekelőtt azt kívánja kiemelni, hogy a perbeli bérleti szerződés 3. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben régi Ptk. 423-433.§-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. Semmiképpen nem juthatott volna a bíróság tehát arra a felperes által állított következtetésre, hogy a felek „kiszerezték” az rPtk. bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezései alól. Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság azt, hogy a felek a rPtk. bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseit – a szerződésben nem szabályozott kérdésekben – a szerződés részévé tették. Ugyanakkor azonban helyesen hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy tévedett az elsőfokú bíróság abban, hogy a szerződés 3. pontjának bármely kikötését joglemondásnak kellene értelmezni, és ekként a joglemondás szabályai lennének irányadóak. A másodfokú bíróság ugyanakkor hangsúlyozni kívánja, hogy az elsőfokú bíróságnak ezen téves megállapítása (elsőfokú ítélet [31] bekezdés utolsó két mondata) nem hat ki az érdemi döntésre, mivel továbbra is helytálló azon lényegi megállapítása, hogy a régi Ptk. 431. §-ának alkalmazását a felek nem zárták ki, sőt éppen ellenkezőleg, azt a perbeli jogviszonyban is alkalmazandóvá tették.

- [76] A perbeli bérleti szerződés 5. pontja a bérlői felmondás lehetőségét szabályozza, ezért az jelen esetben nem vizsgálendő.
- [77] A bérbeadó felmondási jogának szabályozása a 6. pontban került rögzítésre. A 6.b) pontban rögzített esetkör – a bérbeadó felmondhatja a szerződést, ha a bérlő ismételt figyelmeztetés után sem tesz eleget jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek – nem vitatottan szankciós felmondásnak tekintendő, hiszen kifejezetten a bérlő szerződésszegő magatartására reagál. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy önmagában az, hogy a bérbeadó nem azonnali hatállyal, hanem 180 napos felmondási idővel mondhatja fel a bérlő ismételt szerződésszegése esetén a szerződést, nem teszi rendes felmondássá a szankciós felmondást.
- [78] A 6.a) pont arra az esetre biztosít felmondási jogot a bérbeadónak, amennyiben a műtárgy használata, a műtárgy kialakítása vagy lebontása indokolttá teszi.
- [79] A másodfokú bíróság ezen szerződés pont kapcsán rögzíteni kívánja, hogy ez a pont a felperesi fellebbezésben foglaltaknak megfelelően valóban nem szankciós felmondási lehetőséget rögzít, azonban a felmondás lehetőségét egy szűk körben, pontosan meghatározott feltételek esetén engedélyezi, tehát semmiképpen sem meríti ki a régi Ptk. 431. § (1) bekezdésében szabályozott rendes felmondási jogot.
- [80] A régi Ptk. 431. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a határozatlan időre kötött bérletet tizenöt napra fel lehet mondani.
- [81] A perbeli szerződés annak 4. pontja alapján határozatlan időtartamra kötött.
- [82] Amint arra a másodfokú bíróság fentebb rámutatott, a perbeli bérleti szerződés 6. pontja nem tartalmazza a bérbeadói rendes, tehát okhoz, feltételhez nem kötött felmondás lehetőségét, ezért e körben a bérleti szerződés 3. pontja alapján a régi Ptk. 431. § (1) bekezdése alkalmazandó, következésképpen helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítélete [32] bekezdésében, hogy a bérleti szerződést a régi Ptk. 431. § (1) bekezdése alapján 15 napos felmondási idővel indokolás nélkül fel lehetett mondani.
- [83] Az alperes 2023. október 24-i keltezésű felmondása nem vitatottan a régi Ptk. 431. § (1) bekezdésére alapított rendes felmondás volt.
- [84] A felperes keresetében ezen alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítását kérte, több hivatkozást előadva, melyek közül a másodfokú eljárásban már nem tartotta fenn azon hivatkozását, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan nem beazonosítható.
- [85] Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a felperesi hivatkozásra kitért ítélete indokolásában az ingatlan beazonosíthatósága kapcsán a [33]-[36] bekezdéseiben, és az általa kifejtettekkel a másodfokú bíróság is egyetértett.
- [86] A felperes sérelmezte fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg az alperes vagyonkezelői jogának tényleges terjedelmét, azt hogy szükséges-e a tulajdonos előzetes hozzájárulása a bérleti szerződés felmondásához. E körben a másodfokú bíróság

csupán utalni kíván az elsőfokú bíróság ítélete [38] bekezdésében kifejtett helyes indokokra, azt megismételni nem kívánja.

- [87] A felperes fellebbezését mindenekelőtt arra alapította, hogy az alperes 2023. október 24-i keltezésű felmondása azért érvénytelen, mert a felek szerződése kizárta a rendes felmondás lehetőségét a bérbeadó számára.
- [88] A másodfokú bíróság a fentiekben kifejtettek szerint egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felek szerződése külön nem tért ki a bérbeadói rendes felmondás lehetőségére, azonban a szerződés 3. pontja szerint e körben a régi Ptk. rendelkezései – azaz a régi Ptk. 431. § (1) bekezdése – az irányadó, amely biztosítja a rendes felmondás lehetőségét.
- [89] E körben helyesen hivatkozott az alperes az elsőfokú eljárásban és fellebbezési ellenkérelmében is arra, hogy a magyar jog nem ismeri az örökbérlet intézményét és amennyiben a bérbeadó részére nem lehetséges a rendes felmondás joga, akkor a határozatlan időre megkötött bérleti szerződés a bérbeadó részéről megszüntethetatlenné válik.
- [90] Ahogyan a Kúria is kifejtette a Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítéletében a BH2014.108. döntésben foglaltakat idézve, hogy a bérleti szerződés csak időleges használatra vonatkozhat, ezért érvénytelen az a kikötés, amellyel a felek kizárják a rendes felmondáshoz való jogot, és így a jogviszonyukat mintegy örökbérletté teszik. Nem lehetséges az, hogy a szerződést csak a bérlo tudja nyilatkozatával vagy a szerződésszegésével megszüntetni. A régi Ptk. 423. §-a ugyanis feltétlen érvényesülést kívánó szabály, amely alapján a nem időleges használatra kötött használati szerződés nem bérleti szerződés.
- [91] A másodfokú bíróság itt kívánja megjegyezni, hogy a felperes a 18. sorszámu jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy a hivatkozott BH2014.108. számú döntésben foglaltak jelen perben nem alkalmazhatóak, azonban ezen hivatkozásának nem adta indokát. A felperes fellebbezésében már részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint a BH2014.108. számú döntés jelen perben miért nem alkalmazható, azonban a másodfokú bíróság nem osztotta az általa előadottakat. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Kúria Pfv.V.21.417/2014/4. számú ítéletében, továbbá az ítéletben is hivatkozott BH2014.108. eseti döntésben alapul szolgáló releváns tényállás és jogkérdés megegyezik a jelen perben vizsgálendő jogkérdéssel, ezért az abban foglaltak jelen perben is irányadóak. A vizsgált jogkérdés szempontjából nem releváns az, hogy lakásingatlanról vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségről van-e szó. A tényállás döntő eleme jelen perben és a hivatkozott Kúriai döntés alapjául szolgáló perben is azonos volt, azaz az, hogy a határozatlan időre szóló bérleti szerződésben a bérbeadói rendes felmondás jogát a bérleti szerződés külön nem rögzítette. Ezzel szemben a felperes által hivatkozott ítélet – a Győri Ítéltábla Pf.20.175/2020/8. számú határozata olyan tényállás mellett született, amelyben a felek 10 éves határozott időre szóló bérleti szerződést kötöttek, tehát fel sem merülhetett az „örökbérletté” válás problematikája.
- [92] A felperes által fellebbezésében hivatkozott Kúria Pfv.21.529/2011/5. számú ítélet nem a perbeli jogkérdésre vonatkozik, hanem a határozott idő-határozatlan idő kérdését vizsgálta, a Kúria Pfv. 20.741/2015/5. számú határozat pedig a joglemondás kérdéséről szól a bér nem fizetésére vonatkozó szankciós felmondás kérdéskörben, tehát ugyancsak nem volt releváns.
- [93] Mindezekre tekintettel helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bérbeadói rendes felmondás nem zárható ki, azt a felek a perbeli estben nem is zárták ki, ezért az alperes

élhetett a rendes felmondás jogával, ekként a felperes keresete alaptalan, és az elsőfokú bíróság ítélete megváltoztatásának nincs helye.

- [94] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányult, mivel a felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság megsértette az alábbi eljárásjogi jogszabályokat.
- [95] A felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, továbbá a bizonyítékokat hiányosan és kirívóan okszerűtlenül értékelte, „ az ítélet azt a benyomást kelti, mintha rövidített indokolással született volna.” , megsértve ezáltal a Pp. 346. § (5) bekezdését, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdését.
- [96] A másodfokú bíróság ezzel szemben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében rögzítettek szerint mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, és indokolási kötelezettségének is eleget tett a szükséges mértékben; ítélete jogi indokolása tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit. Az ítélet indokolása kitért a felperes valamennyi hivatkozására, és a szükséges mértékig megindokolta döntését valamennyi kérdésben.
- [97] A bérleti szerződés egyes pontjainak értelmezése kapcsán a másodfokú bíróság pontosította, illetőleg kiegészítette az elsőfokú bíróság ítélete indokolását, azonban ezen kiegészítésre kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel került sor, nem pedig azért, mert az elsőfokú bíróság megsértette volna a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat.
- [98] Nem foghatott helyt a felperesi fellebbezés azon hivatkozása sem, hogy az elsőfokú bíróság ítélete azért jogszabálysértő, mert „nem tartalmaz döntést a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemről.”
- [99] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, ez a rendelkezés pedig szükségképpen azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság a teljes keresetet kimerítette. Amennyiben esetlegesen az ítélet indokolása hiányos lenne, az nem feleltethető meg annak, hogy az ítélet ne tartalmazna rendelkezést a felperes valamely kereseti kérelméről. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét teljes mértékben alaptalannak találta, és döntése indokolásában kitért a felperes valamennyi hivatkozására.
- [100] A felperes sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 237. § (2) bekezdése szerinti anyagi pervezetési kötelezettségének, mivel nem osztotta ki a bizonyítási terhet. A felperes álláspontja szerint az anyagi pervezetés körében, illetve a felek nyilatkozatának tartalom szerinti figyelembe vétele (Pp. 110. § (3) bekezdés) körében olyan lényeges eljárási szabálysértést követett el az elsőfokú bíróság, amely kihatott az ügy érdemi eldöntésére.
- [101] A másodfokú bíróság nem látta megállapíthatónak a Pp. 237. § (2) bekezdésének sérelemét, tekintettel arra, hogy a perbeli esetben nem volt vita abban, hogy valamely lényeges tény bizonyítása mely felet terheli. Az elsőfokú bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperest megillette-e a rendes felmondás joga. Magának a felmondásnak a

tartalma, hatályosulása nem volt vitatott, ezért további bizonyítási eljárásra nem volt szükség. A felperes keresete nem azért került elutasításra, mert a felperes ne tett volna eleget az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek, hanem azért, mert a keresete jogalapja nem állt fenn.

- [102] A felek nyilatkozatának tartalom szerinti figyelembe vétele körében pedig arra kíván utalni a másodfokú bíróság, hogy ez egy eljárásjogi kötelezettség, melyet a Pp. 110. § (3) bekezdése szabályoz. Ezt a rendelkezést az elsőfokú bíróság nem sértette meg sem a felperes, sem az alperes perbeli nyilatkozatai kapcsán, konkrét ilyen jogsértést a felperes sem jelölt meg. A felperes fellebbezésében a felek szerződéses nyilatkozatának (bérleti szerződés 5-6. pontjai) téves értelmezését, és a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének megsértését állította, azonban e körben az ügy érdemében a másodfokú bíróság már kifejtette álláspontját, mely megegyezett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával.
- [103] A másodfokú bíróság a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helyes indokaira figyelemmel, az indokolás pontosításával és kiegészítésével, helybenhagyta, tekintettel arra, hogy eljárási jogsértés hiányában az ítélet hatályon kívül helyezése fel sem merülhetett. (Pp. 381. §)
- [104] A másodfokú bíróság a sikertelenül fellebbező felperest a Pp. 83. § (1) alapján kötelezte a pernyertes alperes másodfokú perkölségének megfizetésére, mely a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 4. §-a, továbbá a 3.§ (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított jogtanácsosi munkadíjból áll (1.536.740 forintos pertárgyérték 2,5%-a).
- [105] A felperes az általa megfizetett 122.939 forintos fellebbezési illetéket másodfokú pervesztességére tekintettel viselni köteles a Pp.83. § (5) bekezdése alapján.
- [106] A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdésének főszabálya alapján tárgyaláson kívül bírálta el, figyelemmel arra, hogy a felek nem kérték tárgyalás tartását.

Budapest, 2024. június 06.

dr. Mohácsy Gábor s.k.
tanácselnök

dr. Kéri Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

dr. Hunyáné dr. Káder Nóra s.k.
bíró