

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.526/2019/14.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Pintér Miklós ügyvéd

Az I. rendű alperes:

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: Kiss és Lányi Ügyvédi Iroda

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.872/2018/10-I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.G.300.951/2018/15.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A tulajdonában álló szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) D.Cs.Gy.mint bérbeadó 2004. október 25-től 2029. október 10-ig szóló határozott idejű bérleti szerződést kötött 2004. október 10-én az általa képviselt I. rendű alperessel mint bérlővel. A szerződés 2012. január 5-én módosított 11. pontja szerint a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt az ingatlant vagy annak helyiségeit a bérbeadó írásbeli hozzájárulása mellett albérletbe adhatta. A 2012. március 5-én kötött szerződéssel az I. rendű alperes 2029. október 10-ig albérletbe adta az ingatlant a II. rendű alperesnek. Az „A” 2012. október 17-én végrehajtási árverésen megvette az ingatlant és a tulajdonosává vált. A II. rendű alperes mint bérlő és az III. rendű alperes mint albérlő 2013. január 1-jén az ingatlanra 2029. október 10-ig szóló albérleti szerződést kötött.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A 2015. március 3-a óta felszámolás alatt álló felperes az „A” jogutódként keresetet terjesztett elő az alperesek ellen, amelyben elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 47. § (1) bekezdése, másodlagosan a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 221. § (3) bekezdése, 98. §-a, 99. §-a, 112. §-a és 193. § (1) bekezdése alapján arra kérte őket kötelezni, hogy bocsássák a birtokába a perbeli ingatlant.

[3] Az I. és II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában foglaltak szerint nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerző „A”-nak a felperes jogutódja. A felperes felszámolóját a Cstv. 47. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem illette meg a felmondás joga. A bérleti szerződést felmondhatta volna rendes felmondással, amelynek elmulasztása nem jogosította fel a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerinti felmondásra. E jogszabályi rendelkezésnél fogva azért sem volt jogosult felmondani, mert a bérleti szerződést nem a felperes kötötte, abba csupán belépett. A régi Ptk. 221. § (3) bekezdésére figyelemmel érvénytelen az I. rendű alperes nevében tett szerződéses jognyilatkozat, de azt a felperes nem támadta meg [rég Ptk. 235. § (2) bekezdés].

[5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet és kötelezte az alpereseket, hogy a perbeli ingatlant ingóságaiktól kiürítve bocsássák 30 napon belül a felperes birtokába. Az indokolásában kifejtettek szerint az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6.a) pontjában foglaltakra tekintettel elsődlegesen az I. rendű alperes bérleti szerződésének létrejöttét vizsgálta. Rámutatott arra, hogy a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény 39. §-ában, 40. §-ában, 150. § (2) bekezdés j) pontjában foglaltak értelmében nem állapítható meg érdekellentét, ezért létrejön a szerződés, ha a képviselt a képviselőt a szerződéskötésre előzetesen külön is felhatalmazza vagy az eljárását utólag elfogadja, jóváhagyja [rég Ptk. 221. § (3) bekezdés]. A rendelkezésre álló okiratok szerint a jelen esetben a bérleti szerződés jóváhagyása társasági határozattal már a szerződéskötést megelőzően megtörtént, így a perbeli ingatlanra a bérleti szerződés létrejött. A Cstv. 47. § (1) bekezdésében foglalt feltételek – a jogszabály helyes értelmezése szerint – fennálltak, ezért a felszámoló jogosult volt a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az I. rendű alperes nem természetes személy, így a jelen esetre nem vonatkozik a Cstv. 47. § (3) bekezdésében foglalt felmondási korlátozás. A felszámoló felmondása folytán a bérleti szerződés megszűnt, ezáltal nincs az alpereseknek jogcímük arra, hogy a perbeli ingatlant birtokukban tartsák, kötelesek azt ingóságaiktól kiürítve a felperes birtokába bocsátani.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 117. § (3) bekezdésében, 112. § (1) bekezdésében és a régi Pp. 48-49. §-ában foglaltakat.

[7] A perbeli ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az „A”, amely 2013. március 1-jén beolvadt a „B”-be, ez a cég pedig 2014. január 31-én beolvadt a felperesbe. A jogutódlások az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek átvezetésre, így a felperes nem szerzett tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos pedig jogalanyiságát veszítette azzal, hogy törölték a cégjegyzékből. A felperes a perben nem rendelkezett keresetösségi joggal (perbeli legitimációval). Ez a jog az „A”-t illethetné, aki viszont jogalanyiságát veszítette. Nincs ezért olyan személy, aki a perbeli kereset előterjesztésére jogosult lenne.

[8] Nincs jelenleg olyan személy, aki az ingatlan tulajdonjogával érvényesen rendelkezhetne, így hiányzik a felperes perbeli cselekvőképessége [rég Pp. 49. § (1) bekezdés c) pont].

[9] Keresetösségi jog hiányában a felperes keresetét a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, mivel a pert nem a jogszabályban erre feljogosított személy indította, vagy a pert a régi Pp. 157. § a) pontja alapján meg kellett volna szüntetni.

[10] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott arra, hogy az első- és a másodfokú eljárás során senki sem vitatta, hogy az „A”-nak jogutódja. A jogelőd gazdálkodó szervezet vagyona mind a beolvadás, mind az átalakulás során a jogutód gazdálkodó szervezetre száll át. A „B”-be történt beolvadásról, majd a szövetkezetből zártkörűen működő részvénytársasággá alakulásról végzésekkkel igazolta, hogy tulajdonosa a perbeli ingatlannak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Kúria a régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel vizsgálhatja felül a jogerős ítéletet. A felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes a régi Ptk. 117. § (3) bekezdésének, 112. § (1) bekezdésének és a régi Pp. 48-49. §-ának felhívásával a felperes perbeli legitimációjának megállapítását jelölte meg jogsértésként. Arra hivatkozott, hogy a felperes nem az ingatlan tulajdonosa, mert már eredetileg sem volt a tulajdonjoga bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

[12] A felperes perbeli legitimációját az elsőfokú eljárás során az I. rendű alperes nem vitatta. A másodfokú eljárás során arra hivatkozott, hogy a felperes perbeli legitimációja időközben megszűnt, mert a felszámoló értékesítette a perbeli ingatlant. A felülvizsgálati eljárást megelőzően az I. rendű alperesnek olyan hivatkozása, hogy a felperes nem volt tulajdonosa a perbeli ingatlannak, emiatt a per kezdetétől fogva nem rendelkezett perbeli legitimációval, nem volt. A régi Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet ezért csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálattal, amely a másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Amely kérdésekkel a másodfokú bíróság erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhatott, azzal kapcsolatban jogsértést sem követhetett el. A felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályok az I. rendű alperes hivatkozását nem is támasztják alá. A régi Ptk. 117. §-a ugyanis az átruházással való tulajdonszerzésről szól, a perbeli esetben viszont a tényállás szerint társasági jogi jogutódlás történt. A régi Ptk. 112. §-a pedig a tulajdonost megillető rendelkezési jogot határozza meg, a felperes szempontjából azonban nem a tulajdonjognak, hanem a bérbeadói minőségnek volt jelentősége.

[13] Az I. rendű alperes az eljárásjogi szabálysértést a felülvizsgálati kérelemben azért vetette fel, mert az volt az álláspontja, hogy tulajdonosi minősége hiányában a felperes a per tárgyról nem rendelkezhetett. A felperes perbeli jogképességét [rég Pp. 48. §] tehát valójában az I. rendű alperes nem vitatta. A perbeli cselekvőképességének a hiányára hivatkozott, de az ehhez felhívott jogszabályi rendelkezés [rég Pp. 49. § (1) bekezdés c) pont] hatálya alá a jogi személy felperes nem tartozik. A perbeli cselekvőképesség a feleknek az egyes eljárási cselekmények közvetlen vagy közvetett megtételére vonatkozó képességet fejezik ki. A régi Pp. 49. § (1) bekezdése azt szabályozza, hogy a természetes személyek mely esetekben rendelkeznek perbeli cselekvőképességgel. E körben a régi Pp. 49. § (1) bekezdés a) pontja a polgári anyagi jogi szabályok szerint teljes cselekvőképességgel rendelkező természetes személyekre utal, míg a b) és c) pont azokat a kivételeket sorolja fel, amikor a nem teljes cselekvőképességgel rendelkező természetes személy maga járhat el a perben. Az (1) bekezdés c) pontja azokra az anyagi jog alapján teljes cselekvőképességgel nem rendelkező személyekre vonatkozik, akik a polgári jog szabályai szerint érvényesen rendelkezhetnek a per tárgyról. Ilyen személy például a tizennegyedik életévét betöltött korlátozottan cselekvőképes kiskorú, aki a törvényes képviselőjének közreműködése nélkül rendelkezhet a munkával szerzett jövedelméről, annak erejéig kötelezettséget vállalhat. Az ebből adódó perben a kiskorú perbeli cselekvőképességgel rendelkezik. A jogi személyek nevében viszont a régi Pp. 49. § (2) bekezdése szerint mindig a törvényes képviselőjük jár el.

[14] A keresetösségi jog a fél és a per tárgya közötti anyagi kapcsolatot jelenti. E kapcsolat hiánya a kereset érdemi elutasításához vezet. A perbeli legitimáció eljárásjogi kérdésként akkor vetődik fel, ha a pert csak jogszabályban erre feljogosított személy indíthatja meg vagy a per csak meghatározott személyekkel szemben indítható. Az aktív vagy passzív perbeli legitimáció hiánya ezekben az esetekben vonja maga után a régi Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja vagy a 157. § a) pontja szerinti jogkövetkezményeket. A birtokba adási perben – amilyen a jelen per is – a jogszabály nem határoz meg a per megindítására jogosult személyi kört, azaz nem nevesít olyan személyt, aki kizárólag megindíthatná a pert.

[15] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályokat nem sérti, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[16] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárás költségét. A Kúria a felperest képviselő ügyvéd munkadíját – a kifejtett tevékenység munka- és időigényére figyelemmel – a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (4) bekezdése alapján 10.000 forintban állapította meg.

[17] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. január 21.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

...