

A Fővárosi Ítéltábla a Kálmán, Szilasi, Sárközi és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek, a dr. Csécsy Róbert ügyvéd által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 29-én kelt 17.G.41.136/2010/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 19. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 36.000 (harminchatezer) forint feljegyzett jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2008. február 13-án előterjesztett, 2008. május 13-án módosított keresetében az alperest használati díj címén 96.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni a Ptk. 99. §-ára hivatkozással, majd 2010. május 25-én a Ptk. 429. § (1) bekezdésére és a Pp. 123. §-ára alapítva előterjesztett, utóbb pontosított kereset-módosításában az alperes marasztalása mellett annak megállapítását is kérte, hogy a korábban az alperes által használt perbeli ingatlanban volt alperesi ingók eladásából befolyt 54 millió forint vételáron használati díj követelése és járulékai erejéig törvényes zálogjoga áll fenn.

A kereseti előadás szerint a felperes a 2007. július 26-án kelt lízingszerződéssel megszerezte a ... szám alatti, a perben nem álló ... Zrt. tulajdonában lévő ingatlan

kizárólagos birtoklásának és használatának jogát. A lízingszerződés 7.1. pontjában a felek azt is rögzítették, hogy a korábbi bérlő alperes bérleti szerződése 2007. február 15-én megszűnt, ettől az időponttól az alperes jogcím nélkül használja a területet, amiért használati díjat köteles fizetni, a használati díjra a korábbi bérleti szerződés ismertetett rendelkezései az irányadók. Tekintettel arra, hogy az ingatlan korábbi lízingbe vevőjével, a perben nem álló ... Zrt.-vel megkötött, a lízingszerződés felmondása következtében 2007. február 15-én megszűnt bérleti szerződés szerint az alperes havi 10.000.000 forint+ÁFA bérleti díjat tartozott fizetni, továbbá arra, hogy a lízingszerződéssel a felperes megszerezte az ingatlan kizárólagos használatának jogát, az alperes 2007. július 26-tól 2008. április 1-ig az ingatlannak a felperes által indított birtokvédelmi perben született ideiglenes intézkedés alapján a felperes birtokába adásáig a Ptk. 99. §-a alapján a korábbi bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni a felperes részére, amelynek összege 8 hónapra bruttó 96.000.000 forintot tesz ki.

A kereset szerint a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezéseit a peres felek között az ingatlan használatával összefüggésben kialakult jogviszonyra is irányadónak kell tekinteni, amint az a perbeli lízingszerződés 7.1. pontjában rögzítésre került, így a Ptk. 429. § (1) bekezdése alapján a felperest zálogjog illeti meg azon alperesi ingóságok helyébe lépett vételár összegére, amely ingóságok az alatt az idő alatt, amíg az ingatlan az alperes használatában állt, az ingatlan területén voltak. Az alperes vitatja a felperes zálogjogának fennálltát, ezért a felperes jogainak az alperessel szemben megóvása érdekében szükséges, hogy a zálogjog fennálltát a bíróság ítélettel állapítsa meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte; nem vitatta, hogy az ... Zrt.-vel megkötött bérleti szerződés alapján a kereseti előadás szerint bérfizetési kötelezettség terhelte, ugyanakkor a felperes használati díj követelése eltűzött voltára, továbbá arra hivatkozott, hogy a felperes magatartása következtében a használati díj követelést meghaladó összegű kár érte, a kártérítési igényét a felperes használati díj követelése erejéig beszámítási kifogás útján érvényesítette.

A zálogjog megállapítására irányuló kereseti kérelemmel szemben az alperes arra hivatkozott, hogy az ingóságokat az időközben vele szemben megindult felszámolási eljárás során a felszámoló 54.000.000 forintért értékesítette; egyebekben úgy nyilatkozott, hogy nem vitatja olyan használati jogviszony fennálltát, amelyre alkalmazhatóak a bérletre vonatkozó rendelkezések, nem kétséges, hogy a felek bérleti szerződést kívántak kötni.

A per tartama alatt az alperes 2009. július 14. napjától, a felperes 2010. szeptember 17. napjától kezdődően felszámolás alá került.

Az elsőfokú bíróság 2011. június 29-én kelt 17.G.41.136/2010/18. számú ítéletével az alperest a felperes részére 96.000.000 forint, továbbá 3.645.700 forint perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt, hogy az ingatlan tulajdonosával kötött lízingszerződés alapján 2007. július 26. napjától az ingatlan kizárólagos birtoklására, használatára a felperes volt jogosult; ezen időpontot

megelőzően az alperest az ingatlan használatára feljogosító, a perben nem álló ... Zrt.-vel megkötött bérleti szerződés már megszűnt, az alperest az ingatlan birtoklására, használatára feljogosító megállapodás a peres felek között nem jött létre. Az indokolás szerint az alperest, mint jogalap nélküli, rosszhiszemű birtokost a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján használati díj fizetési kötelezettség terheli a felperessel szemben, a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan szakértői véleményében foglaltakra tekintettel a kereseti kérelem szerinti összegben.

A Ptk. 429. §-ára alapított megállapítási keresetre nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, e jogszabályi rendelkezés alapján a bérbeadót illeti meg törvényes zálogjog, a perbeli esetben azonban az alperes sem a lízingbeadóval, sem a felperessel nem állt olyan bérleti jogviszonyban, amelynek alapján a felperest a Ptk. 429. §-a szerinti zálogjog illethetné meg, az alperes és az ... Zrt. közötti korábbi, az ingatlan felperesi lízingbevételét megelőzően már megszűnt bérleti szerződésre, mint a törvényes zálogjogot megalapozó szerződésre, a felperes nem hivatkozhat. A törvényes zálogjog megállapítására irányuló kereseti kérelem ezért megalapozatlan.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezésével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet keresettel támadott rendelkezésének megváltoztatását, a Ptk. 429. § (1) bekezdése szerinti zálogjog kereseti kérelme szerinti fennálltának megállapítását kérte. A fellebbezés szerint tévedett az elsőfokú bíróság, mert nem vette figyelembe azt a körülményt, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosát az alperessel kötött bérleti szerződés alapján megillette a törvényes zálogjog, továbbá, hogy a perbeli lízingszerződés 7.1. pontja kifejezetten úgy rendelkezett, hogy az ügyletre a felek egyező akarata alapján a bérleti jogviszony szabályait kell alkalmazni. Az elsőfokú bíróság jogértelmezése azért is elfogadhatatlan, mert a jogcím nélküli használat a bérlőnél kedvezőbb helyzetbe hozza. A felperes álláspontja szerint miután a perbeli jogcím nélküli használati jogviszony származékos jellegű, a korábbi bérleti jogviszonyon alapul, arra származékos jellegéből adódóan kiterjednek mindazok a kötöttségek és szabályok, amelyek az eredeti jogviszonyra vonatkoztak, egyebekben pedig a per során maga az alperes is elismerte a Ptk. 429. § (1) bekezdésében foglaltaknak a felperes és az alperes közötti jogviszonyban történő alkalmazhatóságát.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, és az arra alapított jogi következtetése is helytálló, a felperes fellebbezésében előadottak az ítélet megváltoztatására nem szolgálhatnak alapul.

A rendelkezésre álló adatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes 2007. július 26-án azt követően szerezte meg a perbeli ingatlan kizárólagos használati jogát, hogy az alperesnek az ingatlan korábbi lízingbevevőjével megkötött bérleti szerződése megszűnt, a felperes és az alperes között bérleti szerződés nem jött létre, az ingatlant bérleti jogviszony hiányában jogcím nélkül használó alperessel szemben a felperest nem bérleti díj, hanem használati díj illeti meg. A Ptk. 429. § (1) bekezdése ugyanakkor kizárólag a bérbeadó részére, a hátralékos bér és járulékai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő ingóságaira biztosít zálogjogot. Az e rendelkezés szerinti törvényes zálogjog tehát a bérleti jogviszony fennálltát feltételezi, ebből következően bérleti jogviszony hiányában e rendelkezésre alapítva a jogcím nélküli használóval szemben zálogjogi igény nem érvényesíthető.

A Ptk. 429. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem elbírálása körében annak van döntő jelentősége, hogy a felperes és az alperes között bérleti jogviszony nem állt fenn, ugyanakkor e jogszabályi rendelkezés kiterjesztő értelmezésére sem a felperes és az ingatlan-tulajdonos közötti lízingszerződés 7.1. pontjában foglaltak, sem az a körülmény nem szolgálhat alapul, hogy az alperes a korábbi bérbeadóval kötött bérleti szerződés szerinti bérleti díjjal azonos összegű használati díjat tartozik fizetni, mint ahogy az alperes perben tett, a felperesi fellebbezésben hivatkozott nyilatkozatai alapján sincs lehetőség a Ptk. 429. § (1) bekezdésének kiterjesztő értelmezésére. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a felperes zálogjogi igényét megalapozatlannak találta.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alkalmazásával megállapított, az általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2012. február 14.

. Bánki Horváth Mária s. k.,
a tanács elnöke

. Felker László s. k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró

A kiadmány hitelül