

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Neiger és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr.Neiger M.Tibor ügyvéd ;) által képviselt **"A" Kft. I.r.** és a Bükki és Koppány Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Koppány Tamás Mátyás ügyvéd ;) által képviselt **"B" Kft. II.r. felpereseknek** a Szilvási Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szilvási Csaba ügyvéd ;) által képviselt **"C" Kft. alperes** ellen ingatlan kiürítése és járulékai iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2007.január 25.napján kelt 9.G.40.132/2006/9. sorszámú részítélete ellen az alperes által 12.sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú részíteletet azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy mellőzi a kereset helyt adására és az albérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt - leletezés terhe mellett - fizessen 876.000,- (Nyolcszázhetvenhatezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I.r. felperesnek 120.000,- (Egyszázhuszezer), a II.r. felperesnek 180.000,- (Egyszáznyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen a részítelet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

Az I.r. felperes bérelte a II.r. felperessel kötött bérleti szerződés alapján a **"d"-i** 2119/191.hrsz-ú ingatlant a 2000.évtől kezdődően. Az I.r. felperes az alperessel 2005.október 15. napján albérleti szerződést kötött az ingatlanon található felépítmények - részbeni - 2288,78 m2 alapterületű helyiségeinek, valamint az autótároló és udvar 2015.március 21.napjáig terjedő, határozott idejű albérletbe adására. A megyei bíróság az I.r. felperes felszámolását 2006. április 15-i kezdőidőponttal rendelte el. Az I.r. felperes felszámolója 2006. július 28-án az alperessel kötött albérleti szerződést 2006.július 31. napjára felmondta, mivel az alperes - előzetes írásbeli felszólítás ellenére - a bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget. A felszámoló a felmondásban tájékoztatta arról is az alperest, hogy az albérletbe adott ingatlan 2006.augusztus 31. napjától a tulajdonos II.r. felperes „kezelésébe” kerül vissza, amely miatt a bérlő I.r. felperes albérletbe adási joga is

megszűnik. Az alperes a 2006. július 31. napján kelt levelében a felszámoló felmondását nem fogadta el, hivatkozott arra, hogy az alperesnek II.r. felperes tulajdonossal szemben jelentős követelése áll fenn, melybe „az albérleti díjat be kívánja számítani”.

Keresetében az I.r. felperes - más mellett - az alperessel a 2005. október 15.napján megkötött albérleti szerződés felmondása érvényességének megállapítását és az alperes ingatlan kiürítésére kötelezését kérte. A keresetben az alperes felmondást elutasító levelére azzal érvelt, hogy az alperes II.r. felperessel szembeni követelése nem számítható be az I.r. felperes albérleti díj követelésébe, másrészt az I.r. felperes felszámolója a Cstv.47.§. (1) bekezdés alapján jogosult volt az albérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

Az I.r. felperes keresetében az alperessel szemben hátralékos albérleti díj követelést nem terjesztett elő, mivel a 2007. január 18. napján kelt engedményezési szerződéssel az albérleti díj követelését - a perbe felperesként belépő - II.r. felperesre ruházta át.

Ellenkérelmében az alperes az I.r. felperes fenti keresete elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását indítványozta. Kifejtett álláspontja szerint az I.r. felperes felmondása jogellenes, mivel az alperesnek mind az I.r., mind a II.r. felperessel szemben beszámítható ellenkövetelése áll fenn és állt fenn a felmondás időpontjában is, melynek összege meghaladja az albérleti díjkövetelés mértékét. Bejelentette, hogy az I.r. felperes felszámolási eljárásában „százmillió forintos nagyságrendű” hitelező igényt jelentett be, melyet a Cstv.36.§-a alapján beszámíthatott az albérleti díjkövetelésbe, viszont az I.r. felperes felszámolójától hitelezői igénye nyilvántartásba vételéről visszaigazolást nem kapott.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével az I.r. felperes 2006. július 28. napján kelt felmondása érvényességét, valamint az alperessel létrejött albérleti jogviszony 2006. augusztus 31-én történő megszűnését megállapította, egyben kötelezte az alperest, hogy a "d"-i 2119/191 hrsz-ú (... utca ...szám) ingatlant kiürítve bocsássa az I.r. felperes kizárólagos birtokába.

Az elsőfokú bíróság határozata jogi indokolásában a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 33.§-a alapján megállapította, hogy albérleti jogviszony esetén az albérllők használati joga járulékos jellegű, azaz fennálló bérleti jogviszonyhoz kötődik. Így az albérleti jogviszony nemcsak a díjfizetés elmaradása miatti felmondás folytán, hanem a bérleti jogviszony megszűnése esetén is megszűnik. Jelen esetben pedig a felperesek között fennállt bérleti jogviszony az I.r. felperes felmondása folytán, 2006. augusztus 31. napján megszűnt, mellyel megszűnt az I.r. felperes és az alperes között fennálló albérleti jogviszony is.

Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az ellenkérelemben hivatkozott beszámítás megszüntette-e az alperes albérleti díj tartozását, és így az I.r. felperesi felmondás érvényességét. Ennek során megállapította, hogy az alperes a 2006. július 31. napján kelt, felmondást vitató okiratában nem az I.r. felperessel, hanem a II.r. felperessel szemben fennálló követelését kívánta beszámítani albérleti díj tartozásába, mely a Ptk.296.§. (1) bekezdése szerint nem alkalmas az I.r. felperessel fennálló albérleti jogviszony

díjtartozásának megszüntetésére. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy az I.r. felperes albérleti díj követelését a 2007. január 18. napján kelt engedményezési szerződéssel a II.r. felperesre ruházta át, amelynek nem vitatott tartozása áll fenn az alperessel szemben. Rámutatott azonban, hogy az engedményezés az I.r. felperes felmondásakor még nem történt meg, így ekkor az alperesnek beszámítható ellenkövetelése az albérleti díjtartozással szemben nem volt. Mindezekből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. felperes albérleti díj fizetése késedelmére alapított felmondása érvényes.

A részítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú bíróság részítélete megváltoztatása és az azzal elbírált kereset elutasítása iránt.

Az alperes fellebbezése indokolásában elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az alperesnek nemcsak a II.r. felperessel szemben, hanem az I.r. felperessel szemben is beszámítható követelése volt, melyet az I.r. felperes felszámolási eljárása során hitelezői igényként is bejelentett. Hivatkozott arra, hogy a perben beszámítási kifogását a Ptk.296.§. (1) bekezdése alapján bejelentette, így az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna az alperes hitelezői igénye összegét, azt, hogy annak nyilvántartásba vétele megtörtént-e. Ennek elmulasztása pedig sérti a Ptk.213.§. (2) bekezdését is.

Másodsorban az alperes fellebbezésében rámutatott, hogy az I.r. felperes felmondása sérti az Lt.33.§. (4) bekezdését, mivel az nem a következő hónap utolsó napjára - 2006. augusztus 31-re, - hanem 2006. július 31. napjára szól. Az elsőfokú bíróság pedig részítélete rendelkező részében a Pp.215.§-át sértve - a kereseti kérelemtől eltérve - állapította meg, hogy az albérleti szerződés 2006. augusztus 31. napján szűnt meg.

Harmadrészt az alperes hivatkozott az Lt.23.§. (2) bekezdésére, melyből álláspontja szerint az következik, hogy a határozott időre szóló albérleti jogviszony nem szüntethető meg rendes felmondással. Azzal érvelt, hogy a határozott idejű albérleti szerződést a bérbeadó ingatlantulajdonosnak kellett volna megszüntetnie, mivel az a bérleti szerződés megszűnésével automatikusan nem szűnt meg. Ezzel összefüggésben kifejtette, hogy a volt bérlő I.r. felperesnek jelen esetben hiányzott a keresetösségi joga a felmondás érvényessége megállapítása - és az ingatlan kiürítése iránti kereset előterjesztésére, mivel sem tulajdonosa, illetve már nem bérlője a kiüríteni kért ingatlanrésznek, így nem fűződik jogi érdeke a kért megállapításhoz, illetve kiürítéshez. Utalt arra, hogy az I.r. felperes ismeretei szerint a bérelt ingatlant már teljes egészében átadta a II.r. felperesnek.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérték. A II.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen azzal érvelt, hogy az alperes az albérleti szerződés felmondásakor nem közölt beszámítást az I.r. felperessel szemben, míg a felmondást követően a bírósági eljárásban bejelentett beszámítási kifogás a korábbi albérleti díjtartozás visszamenőleges megszüntetésére nem alkalmas. Az I.r. felperesi felmondás hatályával kapcsolatban rámutatott arra, hogy az I.r. felperes felszámolója a Cstv.47.§-a alapján azonnali hatállyal felmondhatta az albérleti szerződést, mely azonnali felmondásnak a 2006. július 31. napjára történő felmondás megfelelt. Az elsőfokú bíróság pedig nem sértette a

kérelemhez kötöttség elvét, mivel a felperes keresetének tartalma az albérleti jogviszony megszüntetésnek megállapítására irányult, melyről az elsőfokú bíróság döntött. A II.r. felperes vitatta az alperes azon fellebbezési álláspontját, hogy az I.r. felperesnek ne lenne keresetösségi joga a felmondás érvényessége megállapítása iránti kereset előterjesztésére, mivel az alperes az I.r. felperes felmondásakor az I.r. felperessel kötött albérleti szerződés alapján használta az ingatlant. A felmondást az alperes vitatta, ezért csak az I.r. felperes fordulhatott a bírósághoz jogvédelmi igénnyel. Fellebbezési ellenkérelméhez a II.r. felperes csatolta a 2007. július 2. napján felvett emlékeztetőt, amely szerint az alperes ezen a napon a II.r. felperes birtokába adta a perbeli ingatlan általa birtokolt helyiségeit, valamint udvarát, ide nem értve a 2128 m² alapterületű autótárolót. Az I.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében csatlakozott a II.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtettekhez.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helytállóan megállapított tényekből helyes jogkövetkeztetést levonva kötelezte az albérlő alperest a perbeli ingatlan kiürítésére.

Az elsőfokú eljárás során nem vitatott tény szerint az I.r. felperes bérleti jogát biztosító 2000. augusztus 14. napján kelt bérleti szerződés - felmondás folytán - 2006. augusztus 31.-én megszűnt. Ahogy arra az elsőfokú bíróság - a lakások és helyiségek

bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 33.§-a alapján - helytállóan rámutatott: az albérleti jogviszony járulékos jellegű, ezért a bérbe adott helyiséget, területet önálló jogcímen használó bérlő jogviszonyának megszűntével, azzal egy időben az albérleti jogviszony is megszűnik. Ezért az I.r. felperes az írásbeli felmondásra, illetve a felmondás érvényességére tekintet nélkül keresettel kérhette az alperes kiürítésre kötelezését.

Ez utóbbi okból, valamint azért, mert az I.r. felperes keresetének tartalma (Pp.3.§. (2) bekezdés) is az albérleti jogviszony alapján használt helyiségek- és területek kiürítésére irányult, nem pedig megállapításra (Pp.123.§.), az ítélet tábla - mint szükségtelen - mellőzte az elsőfokú bíróság részitélete rendelkező részéből a „kereseti kérelemnek helyt adó” és az albérleti jogviszony megszűnését megállapító rendelkezéseket. Egyébiránt az Lt. hatálybalépését követően indult, bérbeadói felmondásra alapított lakás- avagy helyiség kiürítése iránti perekben a felmondás érvényességét, jogszerűségét a bíróság a kiürítési kereset alapján bírálja el, a bíróságnak sem a felmondás érvényességét, sem pedig a bérleti jogviszony megszűntét nem kell megállapítania ítélete rendelkező részében, mivel az érvényes felmondás önmagában megszünteti a bérleti jogviszonyt. (BH. 1995.évi 8. számában közzétett polgári konzultatív tanácskozás véleménye I/3.pont, BDT.2003/V./71.)

A járulékos albérleti jogviszony említett okból történő megszűnése folytán nem volt jelentősége annak, hogy az I.r. felperes az Ltv.33.§. (4) bekezdését betartva mondta-e fel az albérleti szerződést, mivel az albérleti jogviszony a felmondás hiányában is megszűnt. Ugyanezen okból az elsőfokú bíróság nem sértette a kereseti kérelemhez kötöttség elvét (Pp.215.§.) sem. Szintúgy nem volt releváns az eljárás során az, hogy az alperes elsőfokú

eljárás során közölt beszámítási kifogása megszüntette-e az I.r. felperes albérleti díj követelését (Ptk.296.§.).

Így az ítélet tábla csupán azt jegyzi meg, hogy az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a tekintetben, hogy a beszámítási kifogás nem szüntette meg az alperes díjtartozását, részben azért, mert az Ltv. a bérbeszámítás jogát korlátozza, részben pedig azért, mert az alperes nem igazolt felmondás előtti, írásbeli felszólításra küldött, I.r. felperesnek címzett kifogás-közlést.

Az alperes a fellebbezésben kellő alap nélkül tette vitássá az I.r. felperes keresetösségi joga (Pp.3.§. (1) bekezdés) fennálltát is. Az alperessel ugyanis az I.r. felperes állt jogviszonyban a megkötött albérleti szerződés alapján, ez a jogviszony pedig közvetlen jogi érdekeltiséget teremt a jogviszony megszűnése következményei levonása iránti kereset előterjesztésére. Nem hagyható figyelmen kívül továbbá az sem, hogy az I.r. felperes keresetlevele benyújtásakor, 2006. augusztus 30-án az I.r. felperes bérleti joga is fennállt az albérletbe adott ingatlanon, az csak másnap, 2006. augusztus 31-én szűnt meg.

Ezekre tekintettel az ítélet tábla a rendelkező rész pontosításával az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért az alperes viselni tartozik a felperesek fellebbezési eljárás során felmerült - ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségét. Ennek összegét az ítélet tábla - a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján - I.r. felperes esetében az áfa-val növelt 120.000,- forintban, míg a II.r. felperes esetében az áfa-val növelt 180.000,- forintban határozta meg. Az ítélet tábla az ebben a részben pernyertes felperesek jogi képviselőjével felmerült perköltségek között azért tett különbséget, mert az I.r. felperes jogi képviselőjének a másodfokú tárgyaláson való megjelenésével nem merült fel költsége.

Az alperes a fellebbezésén 24.000,- forint fellebbezési illetéket rótt le, melynél nem volt tekintettel arra, hogy a perben maga az albérleti jogviszony fennállása volt a vitás, ezért a per tárgyának értéke a Pp.24.§. (2) bekezdés c./ pontja alapján az egy évi albérleti díjban, azaz 18.125.856,- forintban határozható meg. Ezen perérték után a lerovandó fellebbezési illeték 900.000,- forint (Itv.46.§. (1) bekezdés), így az ítélet tábla a különbözetként jelentkező 876.000,- forint fellebbezési illeték megfizetésére az alperest leletezés terhe (Art.113.§.) mellett kötelezte.

Győr, 2007.évi november hó 7.napján

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Ferenczy Tamás sk.**
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelűl
kiadó: