

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.146/2013/4.szám

A Szegedi Ítéltábla a Tóth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth Károly ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Bódog Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bódog Zoltán ügyvéd) által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése és egyéb iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. március 6. napján kelt 3.G.40.108/2012/16. számú ítélete ellen az alperes 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150 000 (egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Felhívja az alperest, hogy hivatalos lehet készítésének terhe mellett fellebbezésére 8 napon belül rójon le további 330 800 (háromszázharmincezer-nyolcszáz) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes tulajdonát képezi a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** helyrajzi számon nyilvántartott 0465/107/A, 0465/107/B és 0465/107/C albetétekből álló telephely megnevezésű ingatlan. A peres felek között a 2010. szeptember 27. napján kelt szerződéssel 2010. október 1. napjától kezdődően a fenti ingatlanra határozatlan időtartamú bérleti jogviszony jött létre. A felek a szerződést 2011. április 18. és 2011. június 22. napján módosították, - egyebek mellett - a bérleti szerződést határozott idejűvé tették, lejáratát 2021. július 18. napjában határozták meg.

A peres felek a 2011. július 28. napján kelt közjegyzői okiratba foglalt megállapodással használati jogot alapítottak az alperes javára a perbeli ingatlanra 2016. július 25. napjáig terjedő időre. Az okiratban rögzítették, hogy a közöttük 2011. június 1. napján létrejött és a kölcsönszerződés kiegészítése II. megnevezésű okiratban foglalt szerződéssel az alperes 7 millió forint összegű kölcsönkeretet bocsátott a felperesi szövetkezet rendelkezésére, amely abból 6 643 358 Ft-ot használt fel. Rögzítették továbbá, hogy a felperes - fizetési nehézségeire tekintettel - a 2011. július 31. napján esedékes fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni, ezért a használati jog ellenértékét a felperest terhelő kölcsöntartozás összegében állapították meg. A megállapodás szerint az alperes használati joga korlátozott, a társasági szerződésben foglalt célokhoz és tevékenységi körökhöz igazodóan gyakorolható. A szerződés alapján az alperes használati joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság 11.Fpk.03-11-000850/13. számú végzésével elrendelte a felperes felszámolását 2012. január 12. napjával.

A felperes felszámolója a 2012. február 28. napján kelt és az alperesnek 2012. február 29. napján átadott levelében a bérleti szerződést a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján 2012. március 30. napjára felmondta, és felszólította az alperest az ingatlan birtokba adására. Az alperes a felhívásnak nem tett eleget.

A felperes felszámolója útján - a per tartama alatt - a 2012. december 7. napján kelt, a bírósághoz 2012. december 11. napján érkezett beadványában a használati jogot alapító szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján megtámadta arra hivatkozással, hogy a használati jog alapítására vonatkozó szerződés megkötésének az időpontjában a felperes az alperes tudomása szerint is fizetéseképtelen állapotban volt. A használati jog alapításával az alperes, mint hitelező más hitelezőkkel szemben előnyben részesült, illetve a használati jog ellenértéke feltűnően aránytalan.

A felszámoló a 2012. december 10. napján kelt levelében tájékoztatta az alperest, hogy tudomása szerint az ingatlant a saját személyes szükségletét meghaladóan használja, azt bérbeadás útján hasznosítja, ezért felszólította, hogy a jogellenes használatot 8 napon belül szüntesse meg, ellenkező esetben a már megtámadott szerződést azonnali hatállyal felmondja. Az alperes a 2012. december 17. napján kelt levelében tájékoztatta a felszámolót, hogy az ingatlanon kizárólag a cégnyilvántartásban feltüntetett tevékenységi körének megfelelő tevékenységet folytat.

A felszámoló a 2013. január 18. napján kelt és az alperesnek 2013. január 22. napján kézbesített levelében a használati jogot alapító szerződést azonnali hatállyal felmondta, hivatkozással az alperesi szerződésszegésre.

A felperes felszámolója útján 2012. április 18. napján terjesztett elő keresetet, amelyben kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a bérleti szerződés Cstv. 47. § (1) bekezdésén alapuló 2012. március 30. napjára szóló azonnali hatályú felmondása érvényes, kötelezze az alperest a perbeli ingatlan birtokba adására, s a bérleti szerződés megszűnése következtében rendelje el az alperes használati jogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

A bírósághoz 2012. december 11. napján érkezett beadványában a használati jog alapítására vonatkozó szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján megtámadta, és kérte az érvénytelenség jogkövetkezményeként az alperes használati jogának törlését az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

A 2013. február 8. napján érkezett beadványában másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a használati jogot alapító szerződésre vonatkozó 2013. január 18. napján kelt felmondás érvényes, amelynek jogkövetkezményeként kérte az alperest az ingatlan birtokba adására kötelezni, illetve kérte a használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A használati jogot alapító szerződés Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított megtámadása kapcsán elévülési kifogással élt arra hivatkozással, hogy a megtámadást tartalmazó keresetmódosítást a felperes 2012. december 11. napján a törvényben írt 90 napos határidőn túl terjesztette elő. A bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását illetően arra hivatkozott, hogy az a felszámoló részéről joggal való visszaélést valósít meg, a hitelezők érdeke nem indokolja a szerződés felmondását, mivel az ingatlanban folyamatosan gazdasági tevékenység folyik. Álláspontja szerint a bérleti szerződés a használati jog alapításával megszűnt, az erre vonatkozó szerződés megkötésének az időpontjától kezdődően a javára alapított használati jog alapján ellenérték fejében jogosult az ingatlan használatára.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül ürítse ki, és eredeti állapotának megfelelően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a felperes birtokába a perbeli ingatlant. Elrendelte az alperes használati jogának törlését, ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében megkereste az ingatlanügyi hatóságot. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500 000 Ft perköltséget, valamint az államnak 685 800 Ft feljegyzett eljárási illetéket.

A használati jogot alapító szerződés érvénytelenségére irányuló keresetet érdemben nem vizsgálta, mert megalapozottnak találta az alperes megtámadás elkésztésével kapcsolatos álláspontját.

Ugyanakkor rámutatott, a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján a felszámoló az adós által kötött szerződéseket jogosult azonnali hatállyal felmondani, a felmondást indokolni sem köteles. Minderre figyelemmel a bérleti szerződés a 2012. február 28.

napján, míg a használati jogot alapító szerződés a 2013. január 28. napján kelt azonnali hatályú felmondással megszűnt. A szerződések megszűnése következtében az alperes

nem rendelkezik jogcímmel az ingatlan birtokban tartására, ezért köteles azt a felperes birtokába adni. A használati jogot alapító szerződés megszűnése folytán pedig az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozással megalapozottnak találta a felperes törlésre irányuló keresetét is.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében az alperes annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte. Fellebbezésének a másodfokú tárgyaláson pontosított indokolása szerint a felperes a használati jogot alapító szerződés felmondását a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján az egy éves jogvesztő határidő elteltét követően, tehát elkészenen terjesztette elő. Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a felek között két jogviszony jött létre, bérleti szerződést kötöttek, továbbá használati jogot alapítottak. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletben írtakkal ellentétben a felperes a Cstv. 47. §-ára hivatkozással a használati jogot alapító szerződést mind a mai napig nem mondta fel. Megítélése szerint a Cstv. 40. §-ára alapítottan nincs lehetőség az Inytv. 62. §-a alapján a használati jog törlésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a bérleti szerződés Cstv. 47. § (1) bekezdésére alapított azonnali hatályú felmondásával a használati jog is megszűnt, és ez alapot ad az alperes használati jogának törlésére. Előadta, az alperes a felszámolási eljárásban 6 143 358 Ft összegre hitelezői igényt nyújtott be arra hivatkozással, hogy a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem nyert, ezért úgy tekintendő, hogy az erre vonatkozó szerződésüket a felek felbontották. Rámutatott, a Cstv. 47. § (1) bekezdésére alapított kereset tekintetében az elévülés kérdése nem merülhet fel.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése és érdemi döntése a jogszabályoknak megfelel, az ítéletábra határozatának kifejtett indokaival is egyetért, ezért ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése és a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján annak helyes indokai szerint helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán az alábbiakra mutat rá:

Az ítéletábra egyetért az alperes azon álláspontjával, miszerint a felek között két jogviszony jött létre, bérleti szerződés, valamint az alperes javára haszonélvezeti jogot alapító megállapodás. Mindkét jogviszony határozott időtartamú azzal, hogy az alperest megillető használati jog időtartama részben fedi a bérleti jogviszony tartamát, ez pedig azt jelenti, hogy a használati jog megszűnését követően továbbra is hatályosul a bérleti szerződés.

Téves ugyanakkor az az alperesi okfejtés, amely szerint a használati jogot alapító megállapodással a bérleti szerződés megszűnt. Lényeges e tekintetben, hogy az 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2. § (5) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés érvényességét írásbeli alakhoz köti. A Ptk. 218. § (3) bekezdése értelmében pedig a megszabott alakhoz kötött szerződés megszüntetése vagy felbontása is csak a megszabott alakban, jelen esetben írásban érvényes. A bérleti szerződés írásban történő megszüntetésére viszont nem került sor, ezt az alperes sem állította. Ebből következően a felperes követelése, az alperesnek az ingatlan kiürítésére kötelezése és használati jogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése csak abban az esetben teljesíthető, ha mindkét jogviszony megszűnt. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felszámoló mind a bérleti szerződést, mind pedig a használati jogot alapító megállapodást a Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított jogával élve azonnali hatállyal felmondta. A Cstv. 47. § (1) bekezdése speciális, a Ptk. szabályaitól független felmondási jogot biztosít kimondva, hogy a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani.

Fellebbezésének pontosított indoklásából kitűnően a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozóan az elsőfokú bíróság álláspontját az alperes már nem vitatta.

A fellebbezési érveléssel ellentétben nem iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felszámoló a használati jogot alapító szerződést is azonnali hatállyal felmondta. A periratoknál 11/F/3. alatt csatolt okirat a felszámoló erre vonatkozó felmondását tartalmazza. Tény, hogy a felszámoló a szerződést ezt megelőzően, 2012. december 10. napján a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján meg is támadta. Az elsőfokú bíróság azonban az alperes megtámadás elkésztésével kapcsolatos kifogását megalapozottnak találta. A Cstv. 40. § (1) bekezdése a szerződés megtámadását köti az alperes által is hivatkozott 90 napos szubjektív és az egy éves objektív határidőhöz. A Cstv. 47. § (1) bekezdésén alapuló azonnali hatályú felmondás nincs határidőhöz kötve. Ezért nincs jelentősége annak, hogy a használati jogot alapító szerződés felmondására a felszámolás közzétételét követő egy éves határidőn túl került sor. Tény, hogy a felszámoló a felmondás alapjául téves jogszabályhelyre hivatkozott, tartalmát tekintve azonban nem kétséges, hogy a 2013. január 18. napján kelt okirat a Cstv. 47. § (1) bekezdésén alapuló azonnali hatályú felmondásnak minősül, annál is inkább, mivel az okiratban feltüntetett Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja nem a szerződés bármely okból való felmondására, hanem a szerződés megtámadására vonatkozik. Eltérőek a jogkövetkezmények is, hiszen a felmondás következtében a szerződés megszűnik (Ptk. 321. § (1) bekezdés), míg a megtámadás eredményessége esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszahatóan érvénytelennek minősül. Tekintve, hogy a felszámoló a Cstv. 47. § (1)

bekezdésén alapuló jogainak gyakorlása során - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - a felmondást indokolni sem köteles, nincs jelentősége annak, hogy a felmondást tartalmazó okiratban az alperesi szerződésszegésre hivatkozott a

felszámoló, így annak sem, hogy a szerződésszegés ténylegesen megvalósult-e vagy sem.

Miután a fent részletezettek szerint a felszámoló mind a bérleti, mind a használati jogot alapító szerződést jogszerűen mondta fel, a Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében mindkét szerződés megszűnt. A perbeli szerződések megszűnésének következtében - amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította - nincs az alperesnek olyan jogcíme, amely alapján az ingatlanokat birtokban tarthatja, ezért jogszerűen kötelezte az elsőfokú bíróság azok kiürítésére. Ugyancsak a használati jog megszűnésének jogkövetkezménye annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

A jelen másodfokú eljárásban felmerülő eljárási illeték számítása a Pp. 24. § (1) bekezdés e) pontja szerinti perérték alapulvételével történik, azaz a fellebbezési érték a használati jog ellenértékének arányos - a használati jog szerződésben meghatározott időtartamának a felmondást megelőző és az azt követő hányada alapulvételével kiszámított - része, ami 4 734 366 Ft. Az ehhez igazodó másodfokú eljárási illeték összege 378 800 Ft, az alperes azonban mindössze 48 000 Ft fellebbezési eljárási illetéket rótt le, ezért a különbözetként jelentkező 330 800 Ft eljárási illeték megfizetésére az ítélőtábla hivatalos lelet készítésének terhével felhívta fel az alperest (ltv. 73/A. § (3) bekezdés).

Az ítélőtábla az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes - jogi képviselétével felmerült, és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapított - másodfokú perköltségének a megfizetésére.

S z e g e d , 2013. szeptember 3.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró