

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.016/2015/6.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Marinné dr. Nyéki Ildikó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Gyúró Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Gyúró Dalma ügyvéd által képviselt alperes ellen felmondás érvényessége, szerződés megszűnése megállapítása, ingatlan kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszéken 26.G.41.565/2012. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.857/2013/11. számú ítélete ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem és a felperes által benyújtott felülvizsgálati ellenkérelem folytán indult felülvizsgálati eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati, illetve a csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel érintett részében - hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest 3.500.000,- (hárommillió-ötszázezer) Ft, a felperest 35.000,- (harmincezer) Ft felülvizsgálati, illetve csatlakozó felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére külön felhívásra.

Kötelezi továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 127.000,- (egyszázhuszonhétezer) Ft részfelülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonában áll a b-i ingatlan, amely társasházi formában ún. nyugdíjas apartmanházként működik. Az apartmanházban lévő, a felperes tulajdonában álló 164 társasházi albetét egy részét a felperessel tartós bérleti szerződést kötött magánszemélyek használják.

A 2008. december 19-i birtokba adási és átadás-átvételi jegyzőkönyvben a felek rögzítették, hogy a 2008. december 17-i megállapodás szerint a pontos helyiséglistát, az átvett eszközök felsorolását külön jegyzőkönyv tartalmazza, továbbá a felperes tulajdonosként meghatározott feladat ellátására: üzemeltetésre adta az épületet az alperes birtokába. Az alperes üzemeltetőként az ún. közösségi szolgáltatások nyújtására maga kötött szerződést az apartmanházban lakókkal, amely szerződés alapján az alperes által vállalt szolgáltatások (közösségi helyiség használat, készenléti nővéri szolgálat, programok, nappali ellátás) ellenében az egyes lakókat ún. közösségi díj fizetési kötelezettség terhelte az alperes felé úgy, hogy az üzemeltetési szerződésre utalással a felperes bérbeadóként az egyes bérlőkkel kötött bérleti szerződésekben azt vállalta, hogy biztosítja - a bérlő apartmanháza való beköltözésétől a bérlő élete végéig - a külön szerződésben rögzített szolgáltatások elérhetőségét, rögzítve, hogy e szolgáltatásokra a bérlők a külön megkötendő szolgáltatási szerződéssel válnak jogosulttá.

A 2009. október 30-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt együttműködési megállapodás szerint a felperes tulajdonát képező perbeli ingatlanon megvalósított nyugdíjas apartmanház kapcsán a felperes volt köteles viselni a beruházás költségeit, az ő kötelezettségébe tartozott az apartmanok bérbeadása, azzal, hogy az apartmanokon kívüli ingatlanrészeket az alperes volt jogosult üzemeltetőként hasznosítani, továbbá a felperest illette meg az apartmanok hosszú távú bérleti szerződéseiből eredő bevétele. A felperest terhelte tulajdonosként a bérleti szerződések alapján fizetendő költség, a bérleti szerződések olyan engedményének az alperes részére való megtérítése, amely az esetleges üzemeltetési bevételeket csökkenti, továbbá az épületben lévő, bérbe nem adott apartmanok után közüzemi díj, az épület üzemeltetésével járó díj megtérítése az alperes felé. Az alperes üzemeltetőként vállalta az épület bemutatását a hasznosítás érdekében az érdeklődők számára, a beköltözések megszervezését, az értékesítéssel kapcsolatos közvetítői tevékenység ellátását, továbbá az apartmanház működése, a bérbe adott apartmanok rendeltetésszerű használatra alkalmassága biztosítását. A felperes a tulajdonát képező épületet határozott időre: 2019. január 15-ig adta az alperes-üzemeltető birtokába.

A felperes az apartmanház felépítése, a beruházás finanszírozása érdekében a Bank Nyrt.-vel hitelszerződéseket kötött. A hitelező által nyújtott kölcsönök biztosítékaul a alperes tulajdonát képező ingatlanokra jelzálogjogot, keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak.

Az Bank Nyrt. hitelező 2011. június 14. napján előterjesztett kérelmére a bíróság a 2011. július 11-én kelt végzésével megállapította a felperes fizetéseképtelenségét, elrendelte

felszámolását. A felszámolás kezdő időpontja 2012. április 5. napja.

A felperes felszámolója a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdésében biztosított külön felmondási jogot gyakorolva a szerződés egyes rendelkezései újratárgyalása, módosítása végett történő fellépése sikertelensége után 2012. július 4. napján kelt nyilatkozatával az alperessel kötött együttműködési megállapodást felmondta. Ebben rögzítette, hogy az általa tapasztalt aránytalan díjpolitika, a nem fenntartható költségmegosztás, pénzforgalmi gyakorlat megszüntetése érdekében kezdeményezte az együttműködési megállapodás közös áttekintését, a szolgáltatási költségek számbavételét, az eredeti munkamegosztás és az induláskori szerződéses környezet visszaállítását, amely kezdeményezésére az alperes együttműködést nem tanúsított, elzárkózott a közös megegyezéssel való megszüntetéstől is.

A felperes mint tulajdonos és az alperes mint üzemeltető között létrejött együttműködési megállapodás ezért nem tartható fenn, a felszámolás alatt álló felperes a bevételeit felélte, árbevétele nincs, vállalt kötelezettségeit fedezet hiányában teljesíteni nem tudja, az üzemeltetésnek az alperes a nagyrészt a felperes által rendelkezésre bocsátott eszközök és helyiségek térítés nélküli használatával tesz eleget, amiatt az üzemeltetés szerződéses konstrukciója fenntartására nincs mód. Ezért az együttműködési megállapodást a felszámolót megillető külön, azonnali hatályú felmondással megszüntetve felszólította az alperest, hogy az ingatlant 2012. július 16. napján átadás-átvételi eljárás keretében a felperes felszámolója részére adja át, az alperes használatában lévő eszközökkel számoljon el. 2012. július 16-án az ingatlan birtokbavétele végett a felperes felszámolója eredménytelenül járt el, az alperes a felszámoló belépését az ingatlanba meggátolta.

A felperest képviselő felszámoló az alperesre háruló közös képviseleti feladatokra alapítva sem járt sikerrel. A társasház közgyűlését a 2012. július 19-én kelt meghívóval 2012. augusztus 1-jére összehívta, az alperes azonban a közgyűlés helyszínét nem biztosította az ingatlanban.

Az alperes a felperesi felszámoló 2012. július 16-i birtokba lépési kísérlete miatt birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, mely kérelme 25221-4/2012/VII. számú jegyzői határozattal elutasításra került. A határozattal szemben az alperes birtokvédelmi pert indított.

A felperes felmondásával megszüntetett együttműködési megállapodás ellenére az alperes nem bocsátotta a felperes birtokába az ingatlant, azt továbbra is használja. A felperes az egyes bérlőkkel kötött bérleti szerződéseket nem mondta fel, az egyes bérbeadás útján hasznosított apartmanokat a bérlők továbbra is használják.

Az alperes hitelezői igénybejelentéssel élt a felperessel szembeni felszámolási eljárásban és a hitelezői igénye felszámoló általi

kezelése miatt kifogással élt, sérelmezve a visszaigazolás elmaradását is.

A felperes a 2012. szeptember 11-én előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között létrejött 2009. október 30-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt együttműködési megállapodás a felperes részéről 2012. július 4. napján történt felmondása érvényes, ezáltal az együttműködési megállapodás megszűnt. Módosított keresetében kérte továbbá, hogy a szerződés megszűnéséből fakadóan a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy a perbeli ingatlanból az általa birtokolt területeket adja a felperes birtokába. Előadta, hogy a felszámolási eljárás megindulását követően azzal szembesült, hogy az apartmanház üzemeltetési költségeit a felszámolási eljárásbeli bevétel hiányában finanszírozni nem tudta, és a bentlakó nyugdíjasok a közösségi díjat közvetlenül az alperesnek fizették, úgy hogy az alperes sem bérleti díjat, sem használati díjat nem fizetett, az általa üzemeltetésre hivatkozással birtokba vett albetétek, illetve a felperes tulajdonát képező vagyontárgyak, eszközök után. Hivatkozott arra, hogy kizárólag az együttműködési megállapodás szerinti feladatellátásra, ingatlanüzemeltetésre, közösségi és szociális szolgáltatás nyújtására, társasági közös képviselet kifejtésére adta az alperes birtokába, ezért a felszámoló részére a Cstv. által biztosított külön felmondási jog gyakorlását követően az alperes jogcím nélkül nem jogosult a felperesi ingatlant birtokban tartani.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felmondás jogszerűsége megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítandó, mivel a felperes felszámolója a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint a felek közötti szerződést jogellenesen mondta fel, ez a felmondás ugyanis csak a hitelezői érdekek védelmében tehető meg. A birtokba adási kereseti igénnyel szemben akként védekezett, hogy az egyes bérlőkkel a közösségi szolgáltatás nyújtására megkötött szerződésből eredő feladatainak az egyes ingatlanrészek birtokban tartása hiányában nem tud eleget tenni. Hivatkozott arra is, hogy jogalap nélküli birtokosként is megtagadhatja a dolog kiadását, a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényei kielégítéséig. Előadta, hogy az együttműködési szerződésből fakadó bizonyos fizetési kötelezettségeinek a felperes nem tett eleget, továbbá, hogy a felperes a nyugdíjas apartmanház fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges személyi feltételekkel, adminisztrációval, felszereléssel, ingó vagyontárgyakkal nem rendelkezik.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belüli ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába a perbeli ingatlant, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rögzítette, hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdésében lehetővé tett, a felszámolót

megillető egyoldalú szerződszűntetési jog a tételesen meghatározott kivételeken túl egyéb feltételtől nem függő jogosultság, ezen jog gyakorlása a felszámoló mérlegelésétől függ. Kifejezett, eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában ezen jog gyakorlásának, azaz a felmondás érvényességének nem mércéje a hitelezőkre gyakorolt hatás. Ennek megfelelően a felszámoló által a 2012. július 4-én kelt nyilatkozattal gyakorolt azonnali hatályú felmondással a felek közötti 2008. december 1-i megállapodás megszüntetésre került, ezáltal megszűnt az alperesnek ezen szerződésből fakadó birtoklást biztosító jogosítványa is. Kifejtette, hogy a felszámolás alatt álló felperessel szembeni, akár a felszámolás alatt keletkezett követelések érvényesítésének módja az igény Cstv. szerinti szabályszerű bejelentése és a kielégítés is a Cstv. által előírt rendben történhet. Mindezekre figyelemmel az alperes nem volt jogosult az ingatlan birtokba adását megtagadni a Ptk-nak a jogalap nélküli birtoklásra és a felelős őrzésre vonatkozó szabályaira hivatkozással. A felperesnek a felmondás érvényességének megállapítására irányuló keresetét elutasította, mert a megállapítási keresettel szemben támasztott egyidejű feltételek nem álltak fenn.

Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben kiegészítette azzal, hogy a perbeli ingatlanból az alperes az általa birtokolt területet köteles a felperes birtokába adni, egyben mellőzte az alperesnek az ingóságaitól való kiürítésre vonatkozó kötelezését, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság indokolásában írtakkal egyetértve kifejtette, hogy az adós felperes gazdasági tevékenységének a felszámoló általi befejezése, a felperes szerződéses kapcsolatai lezárása érdekében megteremtett előírások alapján a Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított felmondási jog gyakorlása a felszámoló mérlegelésétől függött, az nem esett a Cstv. 47. § (3) bekezdése alá eső tiltó rendelkezések közé, amely jelen esetben akkor valósult volna meg, ha a bérlőkkel kötött szerződéseket mondta volna fel. Leszögezte, hogy a felszámoló esetlegesen felróható magatartásának értékelése, az apartmanház üzemeltetésével kapcsolatos, a bérlők helyzetére vonatkozó alperesi hivatkozások a jelen perben nem vizsgálhatók. Az alperesi fellebbezés azon hivatkozásai kapcsán, miszerint a kereset elbírálásához szükséges lett volna a tanúk meghallgatása és szakértő kirendelése, valamint helyszíni szemle tartása, rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a perben tartott tárgyaláson helyesen arról tájékoztatta a feleket, hogy a bíróságnak jogkérdésben kell állást foglalnia, ezt követően az alperesnek nem volt további bizonyítási indítványa. Leszögezte, hogy a felperes a 2011. február 11-én tartott tárgyaláson akként módosította a keresetét, hogy a bíróság az alperest az általa birtokolt terület átadására kötelezze, az ingóságai kiürítésére vonatkozó kötelezés

íránti kérelmét nem tartotta fenn, erre tekintettel a másodfokú bíróság az ítélet rendelkező részében kiegészítette a határozat végrehajthatósága érdekében az elsőfokú ítéletet, egyben mellőzte a módosított kereseti kérelem szerinti kötelezést.

A felperes csatlakozó fellebbezése kapcsán megállapította a jogerős ítélet, hogy a perben nem álltak fenn a megállapítás íránti kereset előterjesztésének a feltételei, ezért jogszerű az ezen keresetet elutasító ítéleti rendelkezés.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen kérte, hogy a Kúria az első- és a másodfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezze, másodlagosan kérte, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a felperes keresetét utasítsa el.

Álláspontja szerint a felszámoló a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdésére alapítottnan nem mondhatta volna fel az együttműködési megállapodást, figyelemmel arra, hogy az alperes egy szerződésrendszer keretében komplex szolgáltatást nyújt az apartmanházban, amely szerződésrendszernek csak egyik eleme az együttműködési megállapodás. Az együttműködési megállapodás megszűnése nyomán az alperes és a lakók közötti közösségi szolgáltatás és szerződés is ellehetetlenül, amelynek következtében a lakók bérleti szerződéseik felmondására kényszerülnének. Hangsúlyozta, a felperes a saját felróható magatartására nem hivatkozhat. Felróható a magatartása, mert nincs tekintettel a felmondásának jogkövetkezményeire, nem fizeti meg az alperesnek a felszámolás alatt keletkezett, általa elismert követeléseket, nem igazolja vissza az alperes hitelezői igényét, nem ad megfelelő tájékoztatást, akadályozza az értékesítést.

A jogerős ítélet jogsértő jellegét állította arra hivatkozással is, hogy az elsőfokú bíróság nem utasította el a felperes keresetlevelét idézés kibocsátása nélkül annak ellenére, hogy azt a felperes felhívás ellenére ismételten hiányosan adta be.

Sérelmezte, hogy a bíróság a Pp. 163 § (1) bekezdésében írtak ellenére bizonyítási eljárást nem folytatott le és a Pp. 188. § (1) bekezdésében lehetővé tett szemle tartása nélkül hozott érdemi döntést.

Álláspontja szerint a bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat is megsértette.

Kifogásolta, az elsőfokú bíróság úgy hozott a felperes kérelmére ideiglenes intézkedést, hogy előtte a feleket nem hallgatta meg. Egyidejűleg bejelentette, hogy az elsőfokú bíróságnak az ideiglenes intézkedés tárgyában hozott végzésével szemben fellebbezéssel élt, mely fellebbezés a felülvizsgálati kérelem benyújtásáig nem került elbírálásra.

Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletet a Pp. 219. § (2) bekezdésében írt határidőt követően foglalta csak írásba.

Az alperes álláspontja szerint a jogerős ítélet azért is jogsértő,

mert a Ptk. 193. § (2) bekezdése és 196. § (2) bekezdése értelmében az alperes mint jogalap nélküli birtokos jogosult az ingatlan birtokba adását megtagadni mindaddig, amíg a felperes nem fizeti meg az alperesnek az alperes által kibocsátott és a felperes által befogadott számlákban foglalt üzemeltetési költségeket. Hivatkozott arra is, hogy mint vállalkozót a Ptk. 397. § (2) bekezdése alapján törvényes zálogjog illeti meg a felperesnek mint megrendelőnek az alperes birtokába került vagyontárgyán, amely szintén alapot ad arra, hogy az ingatlan birtokba adását megtagadja.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet részben változtassa meg és arra kötelezze az alperes, hogy adja a felperes birtokába a felperes tulajdonát képező perbeli ingatlant a felperessel a felszámolást megelőzően tartós bérleti szerződést kötő nyugdíjasok bérleményben való bentlakásával együtt. Álláspontja szerint a másodfokú határozat ezen kérelem szerint „pontosítandó”, mely pontosítás tartalmazza megfelelően az elsőfokú ítélet rendelkezését a tartós bérleti szerződéssel rendelkező nyugdíjas bérlők helyzetének változatlan hagyásával. Egyebekben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bek. alapján a felülvizsgálati, illetve a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt nem találta az ott felhozott okokból jogszabálysértőnek.

A Kúria először is leszögezi, hogy a felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet, az, hogy az a felülvizsgálati, csatlakozó felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokba ütközik-e. Az alperes felülvizsgálati kérelme valójában az elsőfokú ítéletet támadja és csak értelmezéssel, áttételesen lehet arra a következtetésre jutni, hogy jogszabálysértőnek tartja a jogerős ítéletet abban a körben, amelyben a másodfokú bíróság nem észlelte az alperes által állított, az elsőfokú eljárásban elkövetett jogszabálysértéseket és nem vonta le annak jogkövetkezményeit.

A Kúria elsőként az alperes által állított eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálta.

Iratellenes az az alperesi hivatkozás, miszerint a felperes hiánypótlási felhívás után is hiányosan adta be a keresetlevelét, a bíróság mégsem utasította el azt idézés kibocsátása nélkül. Egyértelműen megállapítható, hogy a bíróság az ideiglenes intézkedés elrendelése iránti kérelem vonatkozásában hívta fel a felperest hiánypótlásra, ezért szóba sem jöhetett a Pp. 130. § (1) bekezdés j) pontjában írt jogkövetkezmény alkalmazása.

A Pp. 3. § (5) bekezdésében rögzített szabad bizonyítás elvéből az

következik, hogy az eljáró bíróság bármilyen bizonyítási eszközt igénybe vehet a tényállás felderítése érdekében. A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a tényállás megállapítása szempontjából releváns okiratok rendelkezésre álltak, az okirat a Pp. 166. § (1) bekezdése szerint nevesítetten is bizonyítási eszköznek minősül, ezért alaptalan az alperes állítása, hogy nem folytatott le bizonyítást a bíróság. A hiányolt szemle is egy a Pp. 166. § (1) bekezdésében felsorolt bizonyítási eszközök közül. Szemle tartása nem kötelező, az adott ügy sajátosságaitól függ, hogy a bíróság alkalmazza-e. Az adott tényállás mellett ezen bizonyítási eszköz igénybe vételét a bíróság nem látta szükségesnek. Ezzel a Kúria is egyetértett. A perben nem volt indokolt szemle tartása, ugyanis a kereset elbírálása, azaz a felmondás jogkövetkezményének alkalmazása szempontjából nem volt olyan személy, tárgy, tény vagy helyszín, aminek a közvetlen megfigyelése, megvizsgálása szükséges lett volna. Nem sértette meg a bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének rendelkezését sem, mert a fentiekből kitűnően - az alperes állításával szemben - folytatott le bizonyítási eljárást, szerzett be bizonyítékokat és azokat megfelelően értékelte a határozata meghozatala során.

Az elsőfokú ítélet esetleges késedelmes írásba foglalása nem olyan eljárási szabálysértés, aminek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása lett volna, és ezért a felülvizsgálati eljárásban értékelhető lenne.

A per folyamán hozott ideiglenes intézkedéssel szemben a Pp. 270. § (2) bekezdésében írtak alapján nincs helye felülvizsgálati kérelemnek, emellett az alperes maga adta elő, hogy a felülvizsgálati kérelme előterjesztésig még a fellebbezését sem bírálták el ezen körben, azaz nem született jogerős határozat sem, ami szintén kizárja a felülvizsgálat lehetőségét.

Az alperes által állított anyagi jogszabálysértések kapcsán a Kúria a következőkre mutat rá.

A Cstv. 47. § (1) bekezdése speciális, a Ptk. szabályaitól független felmondási jogot biztosít a felszámoló részére, a felmondás gyakorlása nincs határidőhöz kötve és a felszámoló még indokolni sem köteles a felmondást, így nincs jelentősége annak, hogy bármelyik fél szegett-e szerződést. A szerződés a Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a felmondás folytán megszűnt, az alperesnek ezt követően nincs olyan jogcíme, ami alapján az ingatlant birtokban tarthatná, ezért jogszerű a birtokba bocsátásra való kötelezése. Az alperes maga sem hivatkozott más szerződésre vagy egyéb jogcímre, ami alapján birtokban lehetne az ingatlanon. Ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy mi lesz az apartmanházban bentlakó nyugdíjasokkal, a részükre járó szolgáltatásokat nem feltétlenül az alperes kell, hogy nyújtsa. Ha

a felperes saját maga nem képes erre, akkor lehetősége van más szakirányú szolgáltatóval szerződést kötni. Az együttműködési szerződés 7.3. pontja szerint annak megszűnése esetén a felek kötelesek egymás közötti jogviszonyaikat teljes körűen a jövőre nézve rendezni és elszámolni. Eszerint tehát nincs arról szó, hogy az alperes által hivatkozott szerződésrendszer valamennyi elemének egyidejű megszüntetéséhez lenne kötve az együttműködési megállapodás felmondása.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a jogalap nélküli birtoklás és a felelős őrzés Ptk-beli szabályaira, mert a jogvita elbírálása során alkalmazandó Cstv. - a speciális eljárásjogi szabályok mellett - megfogalmazza a polgári anyagi jog rendelkezéseitől eltérő előírásait is. A Cstv.-nek a hitelezői kielégítés sorrendjére vonatkozó előírásai kógenssek. Ezek közül kiemelkedő jelentőségű éppen a kielégítési sorrendet meghatározó, a Cstv. 57. §-ának (1) bekezdésében írt szabály. A felszámolás kezdő időpontjától fogva a hitelezői igények kielégítésének a polgári jogban rögzített szabályai helyébe - mint *lex specialis* - a Cstv. által szabályozott kielégítési sorrend lép. Arra figyelemmel, hogy a felszámolási eljárás ún. totális végrehajtás, a Cstv. 38. §-ának (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felszámolás kezdő időpontja után az adós felszámolás körébe tartozó vagyonával kapcsolatos követelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni, s e követelések a felszámolás hatálya alá tartozó vagyonból kizárólag a Cstv. 57. §-ának (1) bekezdése szerinti sorrend figyelembevételével elégíthetők ki (BH.2001/136.).

A felek közötti együttműködési szerződés valóban több, a Ptk-ban nevesített szerződés jegyeit felmutatja, azonban ezek közül nem a vállalkozási szerződés sajátosságai a dominánsak, ezért az alperes által hivatkozott, a Ptk 397. §-nak a törvényes zálogjogra vonatkozó rendelkezése nem alkalmazható. Ha alkalmazható lenne, akkor sem lenne helyálló az alperesi érvelés. Ingatlant ugyanis a Ptk. 262. § (1) bekezdése értelmében csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani, ebből a jogszabályi rendelkezésből pedig az következik, hogy érvényesen kikötött jelzálogjog hiányában a hitelezőt zálogjog az ingatlanon nem illeti meg (BH.1990/180.).

Az alperes által állított felperesi felróható magatartások döntő többsége a jelen jogvita eldöntése szempontjából jelentőséggel nem bír, azok a felszámolási eljárás során eldöntendő jogkérdéseket érintenek. A felek közötti szerződéses jogviszony megszűnésének következménye körében pedig a Kúria már kifejtette az álláspontját. Nincs jelentősége jelen jogvita eldöntése szempontjából annak sem, hogy az apartmanház tud-e ténylegesen működni a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 1.§ (1) bekezdésébe írtakra tekintettel.

A Kúria a csatlakozó felülvizsgálati kérelmét sem találta alaposnak.

A jogerős ítélet kellő pontossággal rendelkezik az alperes által birtokba adandó ingatlan-részekről. Nyilvánvaló, hogy a felperessel bérleti szerződést kötő lakók bentlakását semmilyen módon nem érinti az alperes birtokba adásra való kötelezése.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte őt a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült és ÁFA-val növelt ügyvédi munkadíjból álló eljárási költségeinek megfizetésére, melynek mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM. r. 2. § (3) és (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan állapította meg.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme ugyancsak megalapozatlannak bizonyult, ezzel kapcsolatban az alperesnek költsége nem merült fel, ezért annak megállapítását a Kúria mellőzte.

A felperes és az alperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati, illetve csatlakozó felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felek külön felhívásra az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. június 30.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Zsolt sk.
előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró