

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselő** képviselt **felperes neve (felperes címe.)** felperesnek, a **alperesi képviselő** által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen, ingatlan birtokba adása és ingók kiadása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. október 26. napján meghozott 31.G.44.696/2014/19. számú ítélete ellen az alperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban, a 2016. április 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a viszontkereset tárgyában a pert megszünteti;
a keresetnek helyt adó rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 600.000 (Hatszázezer) +ÁFA forint perköltséget, továbbá 2.500.000 (Kétmillió- ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az államnak az illetékes adóhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 19. sorszámú ítéletében kötelezte az alperest, hogy a ..., belterület, ... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben felperes címeszám alatt található ingatlant (Szálloda) 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába. Az alperes viszontkeresetét elutasította, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.270.000 forint perköltséget, valamint az államnak az illetékes adóhivatal külön felhívására 1.500.000 forint kereseti- és 128.200 forint viszontkereseti illetéket.

Tényként állapította meg, hogy a felperes a tulajdonában álló ... helyrajzi számú, ... szám alatt található ingatlant a 2008. április 1-jén megkötött bérleti szerződéssel bérbe adta az alperes részére, 2008. május 1-jei átadási időponttal, 15 év határozott időtartamra. A szerződésben – többek között – azt is rögzítették, hogy a megállapodást a felek bármelyike felmondhatja, ha csődbe jutottnak vagy fizetéseképtelennek nyilvánították (15.1.b. pont). A 15.3.1. pont szerint a bérbeadó jogosult a bérlőnek legalább 30 (60) napra megküldött írásos értesítéssel felmondani a szerződést, ha a bérleti díj megfizetését elmulasztja, illetőleg ha nem tesz eleget a jelen szerződésben foglalt valamely fontos kötelezettségének. A szerződés 26.3. pontjában kikötötték, hogy a megállapodások módosítása vagy változtatása csak írásba foglalva, a jelen szerződésben részt vevő felek által aláírva, a jelen szerződésre történő kifejezett hivatkozással érvényes.

Megállapította, hogy a Fővárosi Törvényszék ... ügyszámú eljárásban meghozott jogerős végzése alapján a felperes 2014. január 15-i kezdő időponttal felszámolás hatálya alá került, kijelölt felszámolója a **felszámoló társaság**.

A felperes képviselőjében eljáró felszámoló a 2014. április 8-i keltezésű levelében a bérleti szerződést a Cstv. 47. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2014. augusztus 31. határnappal felmondta. Kérte, hogy az alperes a megszűnt szerződés tárgyát képező vagyontárgyakat 2014. szeptember 1-jén adja birtokba. A felmondó levelet a postai szolgáltató 2014. április 11-én kézbesítette az alperes részére.

Az alperes a 2014. április 25-i keltezésű (és április 30-án kézbesített) válaszelevelében a bérleti szerződés 14.1. pontjára hivatkozással hangsúlyozta, hogy a szerződést a felek határozott időtartamra, 15 évre kötötték meg. Kifejtette, hogy a bérbeadó a szerződést nem mondhatja fel, tekintettel arra, hogy a társaságnak semmilyen fizetési késedelme nincs. A felmondást nem fogadta el, azt a Ptk. 430. § (1) bekezdése értelmében jogszabályba ütközőnek minősítette.

A felperes a 2014. május 7-i levelében a felmondását megismételte, tájékoztatva az alperest arról, hogy felmondási jogosultsága egyrészt jogszabályon (Cstv. 47. § (1) bekezdés), másrészt a bérleti szerződés 15.1. és 15.3. pontjában foglaltakon alapul. Hivatkozott az új Ptk. 6:213. §-ra, valamint a régi Ptk. 321. §-ra is.

A birtokba adásra 2014. szeptember 1-jén nem került sor.

Az elsőfokú bíróság a határozatában rögzítette azt is, hogy az alperes 2014-ben két pert indított a felperessel szemben, az egyiket a szállodában található ingóságok tulajdonjogának megállapítása végett, a másikat azért, hogy a perbíróság állapítsa meg, a szálloda ingatlan 1/100 tulajdoni hányada őt illeti.

2015-ben az alperes megbízottja a **1. társaság**-vel tárgyalásokat folytatott az ingatlanon található élelmiszerüzlet **élelmiszerüzlet** franchise-üzletként történő további üzemeltetése céljából. Az alperes 2015. február 18-án az ingatlan bérbeadására vonatkozó megbízási szerződést kötött az **2. társaság**-vel a perbeli ingatlan 270 m² területű földszinti üzlethelyiségét érintően. A megbízási szerződésben az ingatlan bérleti díjaként nettó 20 euró/m²/hó + ÁFA összeget, bérleti díj limit áráként pedig nettó 15 euró/m²/hó + ÁFA összeget tüntettek fel.

A felperes a módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a ... szám alatti **Hotel** szálloda-ingatlan felperes részére történő birtokba adására és a perköltség megfizetésére. (Az eljárást megindító beadványában előterjesztett, ingóságok birtokba adására irányuló keresetétől elállt, ezért e tárgyban a bíróság a pert a 7. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt I. sorszámú végzésével megszüntette, a végzés jogerőre emelkedett.)

A felperes a keresete alapjaként a Cstv. 47. § (1) bekezdését jelölte meg. Rámutatott arra, hogy a felszámolási eljárás célja a fizetésektelen adós jogutód nélküli megszüntetése során az adós hitelezőinek törvényben meghatározott módon történő kielégítése. Ennek érdekében a felszámolónak kötelezettsége az adós gazdálkodó szervezet vagyoni helyzetét, vele szemben támasztott követeléseket felmérni, az adós követeléseit behajtani, igényeit érvényesíteni, és az adós vagyonát nyilvánosan értékesíteni. Hangsúlyozta, hogy a csődtörvény speciális felmondási lehetőséget biztosít a felszámoló részére, melyet ő az adós nevében azzal a céllal gyakorolhat, hogy az adós társaság a gazdasági tevékenységét ésszerű időn belül befejezze. A felmondó nyilatkozat 2014. április 11-én, az alperes részére történt kézbesítéssel hatályosult, azt az alperes nem támadta meg a felszámolási eljárásban kifogással, és keresetet sem nyújtott be a perbírósághoz a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt. Ebből következően a felek közötti bérleti jogviszony 2014. augusztus 31-én megszűnt. Az alperes azon érvelése, mely szerint a felszámoló felmondása nem felelt meg a csődtörvény rendelkezésének, nem helytálló, mert a felperes nevében eljáró felszámoló a felmondást a csődtörvényre hivatkozással közölte a bérlővel, az a tény pedig

nem tette a felmondását jogszerűtlenné, hogy a kiköltözésre 2014. augusztus 31-ig adott határidőt.

Az alperes a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérte.

Megismételte azt az álláspontját, hogy a felperesi felmondás jogszerűtlen volt, ezért megítélése szerint a felek között létrejött bérleti szerződés továbbra is érvényes, és hatályosan fennáll. Mivel jogcímmel rendelkezik, jogszerűen tartózkodik az ingatlanban, annak birtokba adására a felperes javára nem köteles. Hangsúlyozta, hogy a felek által megkötött szerződésben rögzített határozott idő még nem telt el. Megítélése szerint a Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított felmondási jogot a felperes csak a Ptk. szabályaival összhangban gyakorolhatta volna, de jelen esetben a felmondása a Ptk. rendelkezéseivel nem volt összhangban, ezért az jogellenes, hiszen a rendes felmondás lehetőségét a peres felek szerződése kizárta. A felperes felmondása nem volt azonnali hatályú, ebből következően az nem felelt meg a csődtörvény rendelkezéseinek sem. Az alperes állította, hogy a peres felek között több szerződés is létrejött, illetőleg a bérleti szerződést több alkalommal is aláírták, a szerződésnek több módosítása is született az évek során.

Úgy vélte, a felperesi társaság érdekeit az szolgálná, ha további bérbeadással további bevételt realizálhatna az ingatlanból, amely alapul szolgálhatna a hitelezői igényeinek kifizetésére.

Kérte a per tárgyalásának felfüggesztését, a két általa megindított per jogerős elbírálásáig, mert véleménye szerint azok (a PKKB előtt folyamatban lévő és a számú perek) megítélése a jelen perben érvényesített kereset elbírálása vonatkozásában előkérdésnek minősül.

Az utolsó tárgyaláson az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 6.858 euró és ezen összegnek 2015. július 15-től járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest kártérítés címén. Arra hivatkozott, hogy 2015 nyarán – tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés számára az albérletbe adást lehetővé tette – egy **élelmiszerüzlet** franchise-üzlet üzemeltetése érdekében folytatott tárgyalást a bérlemény 270 m² területű részének bérbe adása végett, a **3. társaság** bérbevételi szándéknyilatkozatot is tett 2015. július 15-én. A felperes felszámolója azonban a jelentkező bérlőnek azt a tájékoztatást adta, hogy az alperes nem jogosult albérleti szerződést kötni, az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joga korlátozott, és a bérleti szerződés felmondásra került. Ezek miatt a bérlőjelölt a bérleti szerződés írásba foglalásától elállt. Megítélése szerint a felperes ezzel a tájékoztatással felróható és jogellenes magatartást tanúsított, mely az alperes részére a bérleti díj elmaradása miatt kárt okozott. Kárigényét a Ptk. 6:519. §-ra, valamint a 6:552. § (2) bekezdésére alapította. Elmaradt kárát az egy évi bérbeadásból várható bérleti díj összegében határozta meg.

A felperes a viszontkeresetet elsődlegesen a Pp. 147. § (1) bekezdése alapján, elkészttség okán kérte elutasítani. Érdemben arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés a felszámoló felmondása folytán 2014. szeptember 1-jei hatállyal megszűnt, azóta az alperes jogalap nélkül van birtokban, az épületrész albérletbe adásának joga nem illette meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak, alperes viszontkeresetét alaptalannak ítélte.

A tényállást a felperes által csatolt bérleti szerződés, a felperes felmondása, annak kézbesítését igazoló tértivevény, valamint a 2014. szeptember 1-jén felvett jegyzőkönyv adatai alapján állapította meg. Rámutatott arra, hogy az alperes a bizonyításra történő felhívás ellenére nem igazolta, hogy a bérleti szerződést a felek mely időpontokban és milyen részekben módosították. Az általa csatolt egyetlen okirat valódiságát – annak hiányosságai és ellenmondásai okán – aggályosnak ítélte.

Részletesen idézte a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan figyelembe vett jogszabályi rendelkezéseket, a régi Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 321. § (1) és (2) bekezdéseinek rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 2. § (1)

bekezdését, 36. § (1) bekezdését és 24. § (1) bekezdését, valamint 25. §-ának rendelkezéseit. Rámutatott arra is, hogy a felek által 15 éves meghatározott időre kötött bérleti jogviszony időtartama alatt a felperesi bérbeadó felszámolás hatálya alá került, ebből következően alkalmazni kellett a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdését, mely úgy rendelkezik, hogy „a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani, vagy, ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló elállhat. A másik felet ennek alapján megillető követelés az elállás, illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető”. A fenti szabály tehát a felszámolás alatt álló gazdasági társaságoknak a felszámolás kezdő időpontjától törvényes képviselőjét ellátó felszámolója részére speciális felmondási jogot biztosít, mely többletjogosítvány a más jogszabályokban biztosított jogosultságokhoz képest, és amelynek célja, hogy az adós tevékenységének megszüntetése, vagyonának értékesítése, a felszámolás befejezése mielőbb megtörténhessen. Tekintettel arra, hogy a felszámoló a csődtörvényben biztosított felmondási jogot gyakorolta, annak érvénytelensége vagy jogellenessége a szerződés rendelkezései alapján vitássá nem tehető, a felmondás folytán a jogviszony a Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében megszűnt.

A perbeli szerződés alapján a felek között tartós jogviszony jött létre, mely a polgári jog általános szabályai szerint egy felmondható. A szerződés a felperes felszámolásának kezdő időpontjában még fennállt, a felmondási jog gyakorlása tehát nem volt ellentétes a polgári jog általános szabályaival.

A csődtörvény valóban azonnali hatályú felmondásra biztosít lehetőséget a felszámolónak, a felszámoló pedig a felmondását nem azonnali hatállyal, hanem egy általa megjelölt határidőt biztosítva gyakorolta azt, ebből azonban nem következik, hogy az érvénytelen lenne, mert kifejezetten az alperes gazdasági érdekeire figyelemmel biztosított az alperes számára megfelelő határidőt az ingatlanban folytatott gazdasági tevékenység befejezésére. Azzal tehát, hogy a felperes nem azonnali hatállyal mondta fel a szerződést, hanem megfelelő határidőt biztosított az alperes részére, az alperesnek semmilyen jogát nem sértette meg, nem csorbította, ellenkezőleg, az ő méltányos érdekeit figyelembe véve járt el.

Tekintettel arra, hogy a felperes a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosa a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, az ingatlan használatát tulajdonosi joga folytán bérleti szerződéssel ruházta át az alperesre, a bérleti szerződés azonban felmondás folytán megszűnt, ezzel az alperes használati jogosultsága is megszűnt, ezért keresete megalapozott volt.

A fenti jogi indokolással a felperesi keresetnek megfelelően kötelezte az alperest a perbeli ingatlan felperes részére történő birtokba bocsátására a Ptk. 98. §, 193. § (1) bekezdésére és 115. § (3) bekezdésére hivatkozással.

Az alperes által előterjesztett viszontkereset vonatkozásában az új Ptk. 6:519. §-ában írt rendelkezéseit nem találta megállapíthatónak, mert az alperes által megjelölt magatartás: a felszámoló bérlőjelöltnek adott tájékoztatása, illetőleg az azt megelőző felmondó jognyilatkozata nem tekinthető jogellenesnek. Tekintettel arra, hogy az alperes által kárigény alapjául hivatkozott jogellenes károkozó magatartás a perben nem volt bizonyított, a kárigény összecszerűségének vizsgálata is szükségtelenné vált. Ennek okán az alperes viszontkeresete bizonyítására indítványozott tanúk, a **3. társaság** ügyvezetőjének és a felszámoló személyének meghallgatását szükségtelennak tartotta és mellőzte.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az alperes tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmét sem. Rámutatott arra, hogy az ingók birtokba adására irányuló keresetétől a felperes elállt. Az ingatlan vonatkozásában pedig kifejtette, az alperes által 1/100 tulajdoni hányad megállapítására irányuló per eldöntése előkérdésnek nem minősülhet, mert annak esetleges megállapítása is csupán azzal a következménnyel járhat, hogy a tulajdonostársak majd szótöbbségi határozattal dönthetnek

az ingatlan használatáról, birtoklásáról. Az alperes javára esetlegesen megállapított 1/100 tulajdoni hányad sem adna feljogosítást a részére az ingatlan kizárólagos használatára és birtoklására.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását, és

a kereset elutasítását. Másodlagosan kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság utasítását a tárgyalás megismétlésére, és újabb határozat hozatalára.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem nyilatkoztatta a felperest arra vonatkozóan, hogy melyik szerződést tartja hatályosnak és érvényesnek. Megítélése szerint a bérleti szerződés tartalmát illetőleg kétség merült fel az eljárás során, melynek körében a bizonyítás felperest terhelte. A felperes a szerződéskötés, szerződés módosítás körülményeinek bizonyítását meg sem kísérelte. A törvényszék nem folytatta le az e körben szükséges bizonyítást a tényállás megalapozott megállapítása végett.

Fenntartotta azt az érvelését is, hogy a felszámoló nem azonnali hatállyal, hanem csupán 2014. augusztus 31-i napra mondta fel a bérleti szerződés rendelkezéseit, ezért a felmondása nem volt szabályos a csődtörvény rendelkezései alapján sem, mert a Cstv. hivatkozott szakasza alapján a felmondásnak egyértelműen azonnalinak kellett volna lennie. Amennyiben nem azonnali hatállyal akarta a felszámoló a megállapodást felmondani, úgy a felek által megkötött szerződés alapján kellett volna azt megtennie. A felperes 2014. május 7-i levelében elsődlegesen a bérleti szerződés pontjait jelölte meg a felmondás alapjául, a törvényszék azonban ezt az ellentmondást nem vizsgálta. A felszámoló nem válogathat kedvére a felmondás módjai között. Hangsúlyozta, hogy a felperes felmondása sem a Ptk.-nak, sem a lakástörvény rendelkezésének, sem a Cstv. 47. § (1) bekezdésének nem felelt meg, véleménye szerint a felmondás nem volt jogszerű, mivel az érthetetlen, ellentmondó jognyilatkozatot tartalmazott, ezért a Ptk. értelmében semmis.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a per felfüggesztésére irányuló kérelmét elutasította. Álláspontja szerint a megnevezett peres eljárások eldöntése jelen ügyben előkérdésnek tekintendő, hiszen ezen eljárások adott kimenetele esetén jelen per azonnali megszüntetésére is sor kerülhetne a Pp. 157. § a) pontja, illetőleg 130. § g) pontja alapján. Az alperes többször hivatkozott arra, és ezt felperes is elismerte, hogy mind a perbeli ingatlan tulajdonjogával kapcsolatban, mind a felszámolási eljárás jogalapjával kapcsolatban (... ügyszám alatt) peres eljárás van folyamatban, ezek jogerős elbírálása esetén megszűnhet a felperes perbeli legitimációja, ami hivatalból vizsgálható. A felperes fizetéseképtelenségének megállapítása és vele szembeni felszámolási eljárás elrendelése alapjául szolgáló kölcsön- és készfizető kezességi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban lévő számú per kimenetele nyilvánvalóan előzetes kérdése jelen pernek, hiszen jelen per kezdeményezhetősége attól is függ, hogy a felperes fizetéseképtelenségének megállapítása és a vele szembeni felszámolási eljárás elrendelése alapjául szolgáló hitelezői igény jogalapja megalapozott volt-e vagy sem.

A törvényszék egy hipotetikus, jövőbeni körülményre alapozta azon okfejtését, hogy közös tulajdon megállapítása esetén a felek közötti megállapodástól függhet a használat és hasznosítás kérdése. Véleménye szerint nem alapos az ítélelhozatal az ingóságok tulajdonjogának megállapítására irányuló számú bírósági eljárás jogerős lezárása előtt sem, mert bár a felperes az ingók birtokba adásával kapcsolatos keresetét visszavonta, de annak rendezése szükséges, a fenti peres eljárás folyamatban van, és a jelen perrel szorosan összefüggő másik per létezését a felperes maga is elismerte.

A viszontkereset vonatkozásában is fenntartotta érvelését, kiegészítve azzal, hogy felszámoló által adott tájékoztatás időpontjában még jogerős döntés nem született az ingatlan kiürítése tárgyában,

ezért az jogellenes volt, egyben alkalmas volt arra, hogy a bérelőjelöltben meglévő szándékot megváltoztassa. Ez a tájékoztatás és annak következménye tehát a felperesnek kárt okozott. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperes által viszontkereset körében felajánlottan a bizonyítás mellőzésének indokait nem fejtette ki ítéletében, csupán annyit jegyzett meg, hogy azt, mint szükségtelent, mellőzte.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges tényeket kellőképpen feltárta, az általa lefolytatott bizonyítási eljárás során eljárási szabálysértést nem követett el. Nem volt szükséges a szerződés esetleges módosított tartalmának feltárása, mert a fennálló bérleti szerződés konkrét tartalma a jelen jogvitának eldöntését nem (a határozott idő kikötése, a felmondási jogok érvényesítésének körülményei vonatkozásában sem) befolyásolta. Nyomatékosan utal azonban arra, hogy szerződés módosításra, illetőleg más tartalmú szerződés létrejöttére az eljárás során nem a felperes, hanem az alperes hivatkozott, ezért ennek bizonyítási kötelezettsége a Pp. 164. § alapján őt terhelte. Az elsőfokú bíróság felhívta állításai bizonyítására, ezen kötelezettségének azonban nem tett eleget, a módosított szerződés létrejöttét, tartalmát nem bizonyította.

Az alperes felfüggesztésre irányuló kérelmei körében az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte az elsőfokú eljárásban megjelölt két peres eljárás és jelen per kapcsolatát. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy az alperes csak a fellebbezésében hivatkozott a számú folyamatban lévő perre. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint azonban e pernek döntése sem tekinthető előkérdésnek jelen ügy elbírálása szempontjából, mert a felperesi társaság fizetéseképtelenségének jogerős megállapítása, felszámolásának elrendelése megtörtént. Még abban az esetben sem változtathat ezen a tényen a számú per ítélete, ha a felszámolási kérelem alapjaként hivatkozott szerződéses kötelezettséget érintené. Perújításnak ugyanis a felszámolási eljárásban nincs helye, ebből következően téves az alperes azon jogi okfejtése, hogy a számú perben a döntés a jelen per megindíthatósága és a felperesi perbeli legitimáció megítélése szempontjából előkérdésnek minősülhet.

A felperes keresete vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, e helyütt csupán az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokra utal vissza (Pp. 254. § (3) bekezdése). Azt emeli ki: a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdésének szabálya a felszámoló részére jogszabály által biztosított speciális felmondási jogosultság, amit az adós társaság képviseletében gyakorolhat. Egyedüli feltétele, hogy a tartós jogviszonyban álló fél felszámolás hatálya alá kerüljön. A fent idézett csődtörvényi rendelkezés a felszámolónak nem kötelezettséget, hanem jogosultságot ír elő. Ebből következően a felszámolóra bízva a jogalkotó, hogy él-e a rendkívüli felmondás jogával, és hogy azt milyen módon teszi meg. E vonatkozásban a felszámolót a tőle elvárható gondosság terheli, ennek alapján neki kell megítélnie, hogy biztosít-e felmondási időt a szerződésben érintett másik félnek, és ha igen, milyen tartalmút avégett, hogy lehetőség szerint mérsékelje a felmondással érintett másik fél által bejelenthető követelések mértékét. Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) megkülönböztette az azonnali hatályú (rendkívüli), és a felmondási időt tartalmazó (rendes) felmondást. Ennek jelen esetben csak abból a szempontból van jelentősége, hogy a rendkívüli felmondás esetén annak közlésével, a rendes felmondás esetén pedig a felmondási idő lejártával szűnik meg a jogviszony. Abból a körülményből, hogy jelen esetben a

felszámoló 2014. augusztus 31-i felmondási időt biztosított az alperes részére, az következik, hogy a felek közötti bérleti szerződés 2014. szeptember 1-jei hatállyal szűnt meg.

A viszontkereset elutasítása körében egyetértett az ítélőtábla azzal az okfejtéssel, hogy a felperes terhére rótt magatartás nem volt jogellenes, ezért a felszámolói tájékoztatás miatti visszalépés a potenciális bérlő részéről, és ezáltal az alperesnél elmaradt bevétel, mint elmaradt haszon, a felperestől nem követelhető, kiemeli azonban, hogy a Cstv. 38. § (3) bekezdése alapján a felszámolási vagyonnal kapcsolatos követelést csak a felszámolási eljárásban, az adós társaság felszámolójánál történő hitelezői igénybejelentéssel lehet érvényesíteni, ezért marasztalási viszontkereset elbírálására a perbíróság nem rendelkezett hatáskörrel.

A fenti indokolásbeli kiegészítéssel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a viszontkereset tárgyában a pert a Cstv. 38. § (3) bekezdése és a Pp. 130. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a Pp. 157. § a) pontja alapján megszüntette, a keresetnek helytadó rendelkezése vonatkozásában helybenhagyta.

A pervesztes fél a Pp. 239. §, valamint 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselőjének költségét megfizetni, melynek mértékét a Fővárosi Ítélőtábla a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdései alapján mérlegeléssel határozta meg. A pervesztes alperes az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyeztet 2.500.000 forint illetéket az illetékes adóhatóság felhívására köteles az állam javára megfizetni a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2016. április 6.

. Volein Anna s.k.
a tanács elnöke
előadó bíró

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

dr. Kovács Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: