

A Fővárosi Ítéltábla a Ruszthy Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek,
a Miholics Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve** (**alperes címe**) alperes ellen, felmondás érvényességének megállapítása és ingatlan kiürítése iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék 2015. október 30. napján kelt, 25.G.40.919/2015/19. számú ítélete ellen, az alperes által benyújtott fellebbezés folytán, a 2016. november 9. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a 19. sorszámú ítéletében kötelezte az alperest, hogy a **település**, belterület **hrsz.1, hrsz.2, hrsz.3, hrsz.4, hrsz.5, hrsz.6, hrsz.7, hrsz.8, hrsz.9, hrsz.10 és hrsz.11** helyrajzi szám alatti ingatlanokból, a felperes és az alperes között 2011. február 22. napján létrejött bérleti szerződés alapján birtokolt területet ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába 15 napon belül; ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.270.000 forint perköltséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 1.500.000 forint kereseti illetéket.

Határozatának indokolásában a tényállás körében rögzítette a törvényszék, hogy a felperes kizárólagos tulajdonosa a **település**, belterület **hrsz.5**, valamint a **hrsz.9** helyrajzi számú ingatlanoknak, a megjelölt tulajdoni hányadok szerint tulajdonostársa további kilenc ingatlannak: a **hrsz.1** helyrajzi számú ingatlan tekintetében 4500/4510 arányban (10/4510 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.2** helyrajzi számú ingatlanon 9018/9028 arányban (10/9028 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.3** helyrajzi számú ingatlannak 9694/10480 arányban (786/10480 tulajdoni hányad tulajdonosa a perben nem álló **G.J.**), a **hrsz.4** helyrajzi számú ingatlannak 19631/19641 arányban (10/19641 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.6** helyrajzi számú ingatlannak 2989/2999 arányban (10/2999 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.7** számú ingatlannak 3620/3630 arányban (10/3630 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.8** helyrajzi számú ingatlannak 13653/13663 arányban (10/13663 tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes), a **hrsz.10** helyrajzi számú ingatlannak 17657/17667 arányban (10/17667

tulajdoni hányad tulajdonosa az alperes) és a **hrsz.11** helyrajzi számú ingatlanak 3196/6535 arányban (3339/6535 tulajdoni hányad tulajdonosa **G.J.**).

A felperes tulajdonában álló ingatlanok bérbeadására a felek között 2011. február 22-én bérleti szerződés jött létre. A felperes bérbeadóként 2011. március 1-től 2021. február 28-ig terjedő határozott időre az alperes használatába adta a bérleti szerződés I.1. pontjában meghatározott bérleményt, a kizárólagos tulajdonában álló, a szerződés 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számokon felvett telekingatlanok és a rajtuk megvalósult telephelyek, a felépítmények ott meghatározott tulajdoni hányada szerint [az 1. számú melléklet ingatlanonként megjelölte a felperes tulajdoni hányadát azzal az eltéréssel az ingatlan-nyilvántartási adatoktól, hogy a **hrsz.3** helyrajzi számú közös tulajdonban álló ingatlan tekintetében kizárólagos tulajdonra utalt]. Az alperes bérlőként a teljes határozott időre vonatkozóan, előre volt köteles megfizetni 465.180.621 forint bérleti díjat és 180.093.408 forint üzemeltetési költségátalányt a 2. számú számú melléklet és a szerződés IV.2. pontja szerint. E kötelezettségének az alperes a 2011. február 22-én létrejött engedményezési szerződéssel, az **E Zrt.**-vel szemben fennálló követelésének engedményezésével tett eleget [1.500.000.000 forint összegű követeléséből a felperesre ruházott át 645.274.029 forint összegű részt].

A bérleti szerződés további rendelkezései értelmében a határozott idejű jogviszony időelőtti megszűnése esetén az alperest megillette a hátralévő időszakra számított bérleti díj és üzemeltetési költségátalány, valamint azok járulékaik összege, jogosult volt továbbá a hátralévő időszakra eső bérleti díj és üzemeltetési költségátalány 20%-ának megfelelő meghiúsulási kötbérre is [IV.3. pont]; az alperes az ingatlanok birtokának visszaszolgáltatására ezen összegek megfizetése esetén volt köteles [VI.4.]. A VII.4. pontban a **cím1** szám alatti cím került kikötésre az alperes számára küldendő értesítések, közlések megtételére.

A felperes 2014. július 23-i hatállyal felszámolás hatálya alá került. A felszámoló a 2014. november 21-én kelt levelében felmondta a felek között létrejött bérleti és engedményezési szerződéseket, kérte egyúttal a bérlemény ingatlanok kiürítését. Az alperes a felmondást a **cím2** szám alatti székhelyén 2014. november 27-én átvette, azonban azt jogszerűtlennek tekintette a 2014. december 1-jén kelt válaszlevelében kifejtettek szerint.

Az alperes a 2014. december 15-i felszólító levélre sem bocsátotta a felperes birtokába a bérleti szerződés alapján használt ingatlanokat, a felperes ezért a 2015. március 26. napján előterjesztett keresetében, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. §-ának (1) bekezdése, illetve a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján kérte a 2011. február 22-i bérleti és engedményezési szerződés felmondása érvényességének megállapítását, kérte továbbá az alperes kötelezését a megszűnt bérleti szerződés alapján használt ingatlanok ingóságaitól kiürített birtokba adására.

Az alperes az ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte a Pp. 121/A. §-a, 124. § (2) bekezdésének a) pontja, 157. § a) pontja, illetve a Pp. 130. § (1) bekezdésének g) és h) pontja és a Pp. 157. §-ának i) pontja szerint. Erdemi védekezése a kereset elutasítására irányult a szerződések teljesítésének ténye miatt, illetve arra tekintettel, hogy a felek által kikötött alaki szabályok nélkül nem hatályosult a felmondás. Állította, hogy a szerződés VI.4. pontja és a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése szerint fennáll a jogosultsága az ingatlanok használatára.

Az alperes pergátló kifogásait az elsőfokú bíróság aaptalannak találta. Megállapítása szerint nem maradt el a Pp. 121/A. §-a szerint a peresítés előtti kötelező egyeztetés, nem merült fel továbbá harmadik személy kötelező perbenállása sem. Az engedményezési szerződés kétoldalú, ezért az engedményezett követelés kötelezettjeként az **E Zrt.**-nek nem kellett perben állnia; **G.J.** tulajdonostárs perbenállásának szükségessége azért nem állt meg, mert a perben nem álló tulajdonostárs jogait, kötelezettségeit nem érintette kereseti kérelem. A Cstv. 40. § (1) bekezdésére alapított kereset hiányában nem volt vizsgálható az ott meghatározott szubjektív keresetindítási határidő elmulasztása. A Pp. 2009. június 30-tól hatályos 41. §-ának (6) bekezdése miatt nem volt

irányadó a perben a keresettel támadott szerződésben kikötött bíróság illetékessége. Utalt végül a törvényszék a Pp. 70. § (2) bekezdése alapján arra is, hogy a felperes jogi képviselőjének meghatalmazása kiterjedt a perbeli igény érvényesítésére.

A kereset érdemét illetően kifejtette a törvényszék a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése, 214. § (1) bekezdése, 321. § (1) bekezdése és a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdése alapján, hogy a felek között a Ptk. 423. §-a szerint létrejött bérleti szerződés felmondásának hatályosulása szempontjából nem a szerződésben megjelölt postázási címnek, hanem annak volt jelentősége, hogy a felmondó nyilatkozat a címzett alpereshez megérkezett. Kiemelte, hogy a keresetlevélhez 1/F/5 alatt mellékelt tértivevény és az alperes válaszlevele kellően alátámasztotta az alperes tudomásszerzését a felmondást tartalmazó jognyilatkozatról. Leszögezte a törvényszék, hogy a határozott időre szóló bérleti szerződés miatt, az abban kikötött 2011. március 1-től 2021. február 28-ig terjedő időtartam lejáratát előtt nem volt teljesítettnek tekinthető a jogügylet a felperes bérbeadó részéről, ezért nem volt akadálya a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint a felmondás gyakorlásának. A felperes felszámolója a 2014. november 21-i nyilatkozattal megszüntette a felek közötti bérleti szerződést, amellyel megszűnt az alperesnek a szerződésen alapuló birtokláshoz való joga.

A bérleti szerződés IV.3. és VI.4. pontjaiban foglalt rendelkezésekkel kapcsolatban arra mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az alperest a szerződés szerint megillető - pénzbeli követelés - érvényesítésére a Cstv. külön szabályai irányadóak [37. § (2) bekezdés, 47. § (1) bekezdésének második mondata]; a felszámolás alatt álló felperessel szemben a pénzkövetelések érvényesítése és kielégítésének rendje kizárólag a Cstv. szabályai szerint történhet.

Annak hangsúlyozásával, hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdésére és a Ptk. 193. § (1) bekezdésére alapított kereset szerint arról kellett döntenie a bíróságnak, hogy a megszűnt bérleti szerződés alapján, illetve a birtokláshoz való jog ezzel való megszűnése mellett megtagadható-e az adósi vagyona tartozó bérlemény kiadása, kifejtette a törvényszék, hogy az alperes esetében kizárólag a 2011. február 22-i bérleti szerződésből eredt a bérelt ingatlanok birtoklásának jogcíme. Az alperes ezért a bérleti szerződés megszűnésére tekintettel köteles ingóságaitól kiürítve a felperes rendelkezésére bocsátani a bérleti szerződés alapján birtokolt területeket (bérleti szerződés II.2. pont). A pernek nem volt tárgya az alperest tulajdonostársként, az ingatlanok egy részén fennálló tulajdoni hányada alapján megillető birtoklás és használat joga, ezért nem vezetett eredményre az alperesnek a közös tulajdon szabályaira, a Ptk. 140. §-ára alapított érvelése sem.

A bíróság elutasító döntése - a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek hiánya miatt - a felmondás érvényességének megállapítására irányuló kereseti kérelemre vonatkozott.

Utalt végül az elsőfokú bíróság arra is, hogy nem volt előkérdése a pernek a **G.J.** által indított perben elbírálandó igény, ezért nem volt helye a tárgyalás felfüggesztésének.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset teljes mértékben való elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a kereset újabb tárgyalására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Kifejtette, hogy a felek között a csatolt bérleti szerződés és a kapcsolódó engedményezési szerződés alapján atipikus szerződéses jogviszony jött létre; a bérleti szerződés az alperes részéről teljesedésbe ment, ezért a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdése szerint fogalmilag volt kizárt, hogy a felperes felszámolója a jövőre nézve megszüntesse a már teljesített szerződéseket. Állította, hogy a 2014. november 21-én kelt felmondás érvénytelensége miatt nem volt kötelezhető a bérlemény kiürítésére. Fenntartotta, hogy a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerint a felek között irányadó volt a bérleti szerződés VII.4. és 5. pontjában szabályozott eljárás, a bérleti szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok megtételének módjáról. A szerződés rendelkezéseibe ütköző felmondás jogellenesnek minősül és hatályosultnak sem tekinthető az alperessel szemben.

Változatlanul állította a bérleti szerződés IV.4. pontja alapján, hogy mindaddig nem kötelezhető a bérlemény kiürítésére a bérleti szerződés alapján fennálló használati joga miatt, amíg a felperes nem teljesítette a szerződésben vállalt kötelezettségét az üzemeltetési költségátalány, a bérleti díj és a kamatok tekintetében. Utalt arra is, hogy a 40 napos bejelentési határidő akkor nyílik meg az alperessel szemben a Cstv. szerint, amennyiben jogerős bírósági határozat állapítja meg a bérleti szerződés megszűnését.

Figyelemmel annak tényére, hogy két ingatlan kivételével (**hrsz.5, hrsz.9** helyrajzi szám) a bérlemény tárgyát képező ingatlanok a felek közös tulajdonában állnak, fenntartotta a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 5:74. §-a] alapján, hogy az alperes tulajdonostársként is jogosult az ingatlanok használatára, birtoklására, a bérleti szerződés megszűnésétől függetlenül.

Rámutatott, hogy az ítélet végrehajthatósága érdekében vizsgálni kellett volna az alperest megillető birtoklási és használati jog terjedelmét az ingatlanok egy részén fennálló tulajdoni hányada alapján. Az előterjesztett igény nem minősül határozott kereseti kérelemnek, ezért elutasításának lett volna helye.

Az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése körében hivatkozott a felperesi jogi képviselő ügyvédi meghatalmazásában foglalt korlátozó rendelkezésre, továbbá a Pp. 51. §-ának a) pontja alapján **G.J.** tulajdonostárs kötelező perbenállásának szükségességére a **hrsz.3** és a **hrsz.11** helyrajzi számú ingatlanok közös tulajdoni helyzete miatt, illetve az **E Zrt.** kényszerű perbenállására az engedményezési szerződés felmondásának jogszerűségét érintő kereset körében.

A másodfokú eljárásban indítványozta a per tárgyalásának felfüggesztését a Fővárosi Törvényszék előtt 29.G.41.190/2016. ügyszámon, az alperes által tulajdonjog megállapítása iránt kezdeményezett peres eljárás jogerős befejezéséig.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság jogszerű és megalapozott döntéssel bírálta el a keresetet; részletesen vizsgálta az alperesnek a fellebbezésben megismételt védekezését is, amelyet helytálló indokokkal utasított el.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett előadását a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint gyakorolt felmondási joggal, annak a Ptk. 214. § (1) bekezdése szerinti hatályosulásával, a követelésnek a Cstv. szabályai szerint történő érvényesítésével és a közös tulajdonnal kapcsolatban egyaránt. A 2015. szeptember 21-i beadványának megjelölésével rámutatott arra is, hogy az alperes ellenkérelmének módosítása, a közös tulajdonra való hivatkozása eljárási okból nem vehető figyelembe a perben a Pp. 105. § (1) bekezdése szerint. Hangsúlyozta egyúttal, hogy a bérlemény - amely kizárólag a felperes tulajdoni hányadára vonatkozott - ismert volt a felek között a szerződés megkötésekor; a bérleti szerződés, a bérlemény nem érintette más tulajdonostárs illetőségét.

A 2016. október 21-én érkezett beadványában bejelentette és részletesen megindokolta, hogy ellenzi a másodfokú tárgyalás felfüggesztését az alperes kérelme szerint.

A fellebbezés nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla elsőként azt rögzíti, hogy a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között, azaz a keresetnek helyt adó részében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése és a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint; nem érintette az elsőfokú határozat jogorvoslati kérelemmel nem támadott, a kereset részbeni elutasítására vonatkozó rendelkezését [Pp. 228. § (3) és (4) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és abból helytálló jogi következtetésre jutott, amellyel a másodfokú bíróság teljes egészében egyetértett.

A fellebbezéssel kapcsolatban elsőként arra mutat rá az ítéletábra, hogy a kereset tárgyára tekintettel nem volt indok a felperes által jelen perben érvényesített igény tárgyalásának felfüggesztésére a Pp. 152. § (2) bekezdése szerint. A felek között a 2011. február 22-i bérleti szerződés alapján fennálló, kontraktuális jogviszony megszűnésének, illetve a felszámolót külön törvény szerint megillető felmondási jog mikénti gyakorlásának és joghatásának elbírálásához nem kellett bevárni az alperes által utóbb kezdeményezett peres eljárás eredményét, amelyben a felszámolás alatti értékesítéshez kapcsolódóan tulajdoni igényt érvényesít és a bíróságtól ítélettel kér jogalakítást, a 2016. február 11-én bejelentett elővásárlási joga alapján.

Az ítéletábra ezért a 2016. november 9-i másodfokú tárgyaláson külön végzéssel utasította el az alperesnek a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét.

Nem volt helye az ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése alapján. A felperes megfelelően - a per vitelére - igazolt jogi képviselője útján, joghatályos perbeli nyilatkozattal lépett fel. Az elsőfokú eljárásban csatolt meghatalmazás szövege kellően és beazonosíthatóan megjelölte a per tárgyát, korlátozó rendelkezés nélkül megfelelően igazolta a per vitelére adott képviseleti jogot a Pp. 66. § (1) bekezdése, 69. § (1) és (2) bekezdése, illetve a 70. § (1) bekezdése szerint.

A Pp. 51. § a) pontjának alkalmazására nem merült fel adat a perben. Az elsőfokú bíróság helytállóan indokolt álláspontjával - mind az engedményezési szerződés perben álló alanyainak személyével, mind azzal kapcsolatban, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanok tulajdonostársának jogaira a kereset és a bíróság ítélete nem hatott ki - az ítéletábra maradéktalanul egyetértett.

A Cstv. adott ügyben irányadó 47. §-ának (1) bekezdése szerint 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 folytán megillető követelés az elállás illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt jogi álláspont a bizonyítékok okszerű értékelésén és az irányadó jogszabályi rendelkezések helytálló alkalmazásán alapul, amelynek megismétlése nélkül a másodfokú bíróság csupán azt emeli ki, hogy a Cstv. 47. §-ában foglalt szabály az elállásra tartalmaz korlátozást, az adós felszámolási vagyonának megóvása - abból a hitelezői igények kielégítésének biztosítása - érdekében rendelkezik a felszámolót megillető külön felmondási jogról.

Jelen ügyben, a felek között határozott időre létrejött - 2021. február 28-ig szóló - bérleti szerződés hatályos volt a felszámolás kezdő időpontjában; a bérleti jogviszony a felek között fennállt a felperes felszámolásának elrendelésekor. Az adós bérleti szerződését a felszámoló jogosult volt egyoldalú nyilatkozatával, a jövőre nézve megszüntetni a Cstv. 47. §-ában biztosított felmondási jog gyakorlásával.

Maradéktalanul osztotta az ítéletábra a törvényszék álláspontját abban is, hogy a felszámolás hatálya alá került adóssal szemben a pénz- vagy pénzben kifejezhető vagyoni követelések érvényesítésére kötelező a Cstv.-ben meghatározott igényérvényesítési rend, illetve hogy a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint gyakorolt felmondás hatályosulására a Ptk. 214. §-ának (1) bekezdése volt irányadó.

Leszögezi a másodfokú bíróság, hogy a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 7. § (1) bekezdésében foglalt definitív szabályra is tekintettel, az alperes székhelyén való kézbesítéssel - ahol a gazdálkodó szervezet alperes köteles volt gondoskodni a részére érkező iratok és jognyilatkozatok fogadásáról - megállapítható volt a címzett alperes megfelelő tudomásszerzése a felmondásról.

Kiemeli azt is, hogy a Cstv. 38. §-ának (3) bekezdésén túl a Cstv. 47. § (1) bekezdésében foglalt előírás is egyértelművé teszi, a felszámoló felmondásával megszűnt szerződésből eredő pénzbeli követelés - a felmondás közlésétől számított határidőn belül - a felszámoló felé történt bejelentéssel, a felszámolási eljárás keretében, hitelezői igényként érvényesíthető, amelyre irányadóak a Cstv. 57. §-ának (1) bekezdésében felállított kielégítési szabályok is [BH 2000.415.].

A fellebbezésében foglalt hivatkozással kapcsolatban, amely a felek külön megállapodásán, a bérleti szerződés egyedi rendelkezésein alapult, arra mutat rá az ítéletábra, hogy a felek a 2011. február 22-i szerződés VI. pontjában - a Ptk. 321. § (1) bekezdésének megfelelően - szabályozták a bérleti jogviszony megszűnését, e körben a felmondás lehetőségét és esetköreit is; kizárták a bérleti jogviszony rendes felmondással való megszűnését, részletesen megadták az azonnali hatályú felmondás gyakorlásához szükséges súlyos szerződésszegéseket. A szerződéses rendelkezések értelmezésével megállapítható, hogy a VI.4. pontban írt kikötés hatálya - amely a szerződés megszűnése miatt, a bérlemény visszaszolgáltatásának kötelezettségét a IV.3. pontban kikötött összeg megfizetésétől teszi függővé - kizárólag a felek megállapodásán alapuló, azaz az azonnali hatályú felmondásra vonatkozik [VI.2.d) pont]. A bérleti szerződés VI.4. pontja ezért nem volt irányadó a törvényben biztosított, a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint gyakorolt felmondási jog esetében.

Tekintettel továbbá arra, hogy a felek a szerződés VII. pontja alatt nem kizáró szabályozást alkottak, hanem az egymás közötti kommunikációjukat rendező, azt megkönnyítő rendelkezésekről állapodtak meg (a VII.5. pontban fikciós esetekre is kiterjedően), megállapítható az is, hogy a bérleti szerződés VI. és VII. pontjában írt szabályok összefüggenek, a VII.4. pontban kikötött értesítési rend a felek megállapodásában szabályozott körben alkalmazandó. A külön törvényi rendelkezésen alapuló felmondási joggal és annak mikénti gyakorlásával szemben ezért nem volt számon kérhető a felek szerződésében kikötött eljárás.

A felek megállapodása az egyik fél felszámolásának hatályára kiterjedően, így a Cstv. 47. §-ának (1) bekezdésében szabályozott rendkívüli felmondási jogra - annak gyakorlására és jogkövetkezményeire - nem terjedt ki és nem is terjedhetett ki, a Ptk. 200. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint.

A Cstv. kötelező előírásai nem is voltak megkerülhetőek a felek egyedi megállapodásával; a bérleti szerződés külön rendelkezéseivel semmiképpen nem tehették félre a felek a felszámolás esetén irányadó törvényi előírásokat.

Nem volt helytálló az alperesnek a Ptk. 140. §-ára alapított érvelése sem.

Annak kiemelésével, hogy maguk a felek sem tekintették fennállónak az alperest tulajdonostársként megillető birtoklás jogát a felperes tulajdonrészén, ezért kötöttek a használat biztosítására visszterhes bérleti megállapodást, leszögezi az ítéletábra, hogy a Ptk. 140. §-ának (1) és (2) bekezdései a közös tulajdon tekintetében az egyenértékű és együttdöntő joggyakorlás elvén alapulnak. A tulajdonostársakat megillető egynemű jog csak a minőségre, nem pedig a mennyiségre vonatkozik. A tulajdonközösség tagjainak megegyezése nélkül nincs lehetőség a dolog használatára, birtoklására.

Megjegyzi a másodfokú bíróság e körben azt is, hogy az alperes nem állította és nem is bizonyította a tulajdonostársak megállapodásán alapuló használati jogát az egész dolog felett, a felek közös

tulajdonában álló nyolc ingatlan vonatkozásában. Egyértelmű ugyanakkor a bérleti szerződés III.1. pontjának tartalma, miszerint az alperes a szerződés aláírásával, azaz bérlet jogcímén lépett a felperes kizárólagos tulajdonát képező és a közös tulajdonú ingatlanrészek birtokába egyaránt. Az alperes birtoklásának jogcíme és alapja egyedül a 2011. február 22-i bérleti szerződés; a tulajdoni lapok szerint a szerződéskötés után - 2011. március 16-ával - szerzett ingatlantulajdoni hányadok birtokba vételére nem merült fel adat a perben.

A kereseti kérelem kellően határozott volt, végrehajtására a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 181. §-a szerint a 172-177. §-ai, valamint a 182. §-a az irányadó. Az alperesnek a bérleti szerződés megszűnésével megszűnt használati joga miatt azt kell visszaadnia, amihez a bérleti szerződés alapján hozzájutott.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdés alapján, a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helytálló indokaira tekintettel helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az alperes viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült költségét, kötelezte továbbá a másodfokú bíróság a felperes másodfokú perköltségének megfizetésére [Pp. 78. § (1) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés, 4/A. § (1) bekezdés].

Budapest, 2016. november 9.

dr. Vuleta Csaba s.k.
a tanács elnöke

dr. Gáspár Mónika s.k.
Barbara s.k.
előadó bíró

dr. Rápolti
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)