

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.607/2015/7.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Ambrus Zoltán bíró

A felperes:

A felperes képviselője: ifj. Dr. Szilágyi István ügyvéd

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője:

A II. rendű alperes:

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Pap Krisztina ügyvéd

A III. rendű alperes:

A III. rendű alperes képviselője: Dr. Szűcs László ügyvéd

A per tárgya: helyiség kiürítése és más

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. rendű alperes (26. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék 72.Pf.641.771/2014/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budai Központi Kerületi Bíróság 6.P.XI.23.950/2013/16.

Rendelkező rész

- A Kúria jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

- Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 384 900 (háromszáznolcvannégyezer-kilencszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperes 2013. október 15. napján előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a földszintjén található 25 m² alapterületű ingatlan kiürítésére és tizenöt napon belül a felperes birtokába visszaadására. Amennyiben az I. rendű

alperest mint céget törölték volna, úgy erre a II. és III. rendű alperest egyetemlegesen kérte kötelezni. Elsődlegesen az I. rendű, másodlagosan a II. és III. rendű alperest egyetemlegesen kérte kötelezni bérleti és közüzemi díjtartozás címén 387.113 forint, és ennek 2012. március 5. napjától számított késedelmi kamata; elsődlegesen az I. rendű, másodlagosan a II. alperest 1.755.450 forint, és ennek 2013. január 5. napjától számított késedelmi kamata; használati díj és közüzemi díj címén 243.439 forint és ennek 2013. szeptember 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére. Végül elsődlegesen az I. rendű, másodlagosan a II. rendű alperest 2013. október 1. napjától a birtokba adásig 121.968 forint/hó használati díj és közüzemi díj megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy a megjelölt ingatlan a tulajdonát képezi, és arra 2008. június 30. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel. Az I. rendű alperes a fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a tartozás rendezésére felszólította, és mert a felszólítás sem vezetett eredményre 2013. július 31. napjára a szerződést felmondta, az I. rendű alperest felszólította a helyiség visszaadására. Mivel az I. rendű alperes a helyiséget ezt követően sem ürítette ki, 2013. augusztus 1. napjától jogcím nélküli birtokosnak minősül, így a tényleges kiürítésig használati díjfizetési kötelezettség terheli, melynek havi összege 121.968 forint. 2012. január 1. és 2013. július 31. napja közötti időre az I. rendű alperes 2.142.563 forint bérleti és közüzemi díjhátralékot halmozott fel, 2013. augusztus 1. és szeptember 30. napja között pedig 243.439 forint a használati és közüzemi díjtartozása. A felperesnek tudomása van arról, hogy az I. rendű alperes képviselője 2012. május 8. napján elhalálozott. Felhívásra akként nyilatkozott, hogy a bérlemény átadása a per során sem történt meg. Keresete jogszabályi hivatkozása a régi Ptk. 115. § (3) bekezdése, 423. §-a, 301/A. § (2) bekezdése, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 97., 104. §-a, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 20. § (1) bekezdése volt.

- [2] Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban nem nyilatkozott.
- [3] A II. rendű alperes magára nézve a kereset elutasítását kérte. Állította: rendelkezik olyan cégbírósági végzéssel, mely szerint az I. rendű alperes 2012. november 8. napján megszűnt. Az ingatlan soha nem volt a birtokában, ahhoz kulccsal nem rendelkezett, így azt a felperesnek vissza sem tudja adni. A cégben csendestárs volt, a működésben nem vett részt. Kifogásolta, hogy a felperes az I. rendű alperes képviselőjének elhunytá után 14 hónappal később mondta fel a szerződést.
- [4] A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperest érintő cégbírósági eljárásra tekintettel a tárgyalás felfüggesztését indítványozta, mert annak eredményétől függ, az I. rendű alperes vagyona milyen tartozások kiegyenlítésére alkalmas.

Előadta, hogy néhai házastársa haláláig a felhalmozódott tartozás 387.113 forint volt. Állította, hogy vele szemben késedelmi kamat nem érvényesíthető, mert a társaságnak nem volt tagja, késedelembe nem eshetett. A bérlemény kulcsát utasítására az alkalmazott a szomszédos bérlőnek adta át. A II. rendű alperest nem értesítette erről. A társaság működésének kérdéseiről nem tudott, elhunyt házastársával az volt a megállapodás, hogy az üzleti ügyeibe nem szól bele.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] A Budai Központi Kerületi Bíróság 2014. június 19. napján meghozott 6.P.XI.23.950/2013/16. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ingatlan földszintjén lévő 25 m² alapterületű helyiséget ingóságaitól kiürítve tizenöt nap alatt bocsássa a felperes kizárólagos rendelkezésére. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 387.113 forintot, ennek 2012. március 5. napjától, 1.755.450 forintot, ennek 2013. január 5. napjától a kifizetésig számított a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamatát, 243.439 forintot, ennek 2013. szeptember 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző első napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő +8%-os kamatát. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 2013. október 1. napjától a birtokba adásig fizessen meg a felperesnek havi 121.968 forint használati díjat. Rendelkezése szerint amennyiben ezen tartozás az I. rendű alperestől behajthatatlan, úgy a II. rendű alperest kötelezte a teljesítésre, illetve a III. rendű alperest a II. rendű alperessel egyetemlegesen 387.113 forint és kamatai vonatkozásában. A felperes javára az I. és II. rendű alperest 73.180-73.180 forint+áfa, a III. rendű alperest 19.350 forint+áfa perköltség tizenöt napon belül történő megfizetésére kötelezte. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 87.800 forint kereseti illetékből az állam felhívására az I. és II. rendű alperest egyetemlegesen 64.600 forint, az I-II. és III. rendű alperest egyetemlegesen 23.200 forint megfizetésére kötelezte.
- [6] Az elsőfokú bíróság ismertette a Lakás tv. 20. § (1) bekezdését, 24. § (1) bekezdés a) pontját, 25. § (1), és (5) bekezdését, 35. §-át, 36. § (1) bekezdését, 91/A. § 13. pontját, a régi Ptk. 193. § (1), bekezdését, 598. §-át, a Gt. 97. § (1), (2), 104. § (2) bekezdését, a Pp. 122. § (2) bekezdését. Rögzítette: a felperes élt a Gt. által biztosított lehetőséggel, hogy az I. rendű alperest a II. és III. rendű alperesekkel együtt perelje. Rámutatott, az I. rendű alperes felszámolásának kimenetele a pernek nem előkérdése. A mögöttes felelős teljesítésre csak akkor lesz kötelezett, ha a követelés a főkötelezettől igazoltan behajthatatlan, ezért mellőzte a II-III. rendű alperesek kérelme ellenére a tárgyalás felfüggesztését.
- [7] Az I. rendű alperestől mind a fizetési felszólítás, mind a

felmondás „nem kereste” postai jelzéssel érkezett vissza, azokról önhibájából nem szerzett tudomást. A felperes jogszerűen szüntette meg a bérleti jogviszonyt. A II-III. rendű alperesek nem jelentették be az I. rendű alperes alkalmazottjának nevét, címét, aki a helyiség kulcsának hollétéről nyilatkozhatott volna. A kitűzött birtokba adás is megghiúsult, ezért az elsőfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest a helyiség visszabocsátására. A felperes a teljes hátralékos időszakra csatolta a bérleti, használati és közüzemi díjra vonatkozó számlákat. Az összegszerűséget egyik alperes sem vitatta, ezért azt az elsőfokú bíróság a keresettel egyezően fogadta el. A mögöttes felelős lényegében annak a személynek a pozíciójába kerül, akinek kötelezettségéért helytállással tartozik. A cégjegyzék közhiteles nyilvántartás, és e szerint a II. rendű alperes 2006. május 22-e óta folyamatosan tagja az I. rendű alperesnek. Ennek ellenkezőjét a per során nem bizonyította, így behajthatatlanság esetén a felperes követeléséért a Gt. 97. § (1) bekezdésének megfelelően köteles helytállni. A III. rendű alperes mint az I. rendű alperes néhai üzletvezetőjének egyetlen örököse a törvény erejénél fogva megörökölte az üzletrészt a passzívákkal együtt, de ismeretlen okból a tulajdonosváltást nem vezették át a cégjegyzéken. A III. rendű alperes csak az üzletvezető elhunytát megelőző öt évben keletkezett hátralékért felel. A II. és III. rendű alperesek egyetemleges marasztalását a régi Ptk. 334. § (2) bekezdésével indokolta.

- [8] A késedelmi kamatról a régi Ptk. 301/A. § (2) bekezdése, a perköltségről a Pp. 75. § (1), (2), 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) és (3) bekezdése alapján határozott.
- [9] A II. rendű alperes a kereset vele szembeni elutasítása, míg a III. rendű alperes a tekintetében kimondott marasztalási összeg után a kamatfizetési kötelezettség mellőzése érdekében fellebbezett.
- [10] A Fővárosi Törvényszék 2015. június 17. napján meghozott 72.Pf.641.771/2014/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta. A II. és III. rendű alperes által fizetendő késedelmi kamat mértékét a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatra leszállította. Megállapította, hogy a III. rendű alperes az öt terhelő marasztalási összeg megfizetéséért a 11036/Ü/1231/2012/6. számú hagyatékátadó végzésben megjelölt hagyatéki vagyon tárgyaival és azok hasznaival felel. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte a II. és III. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 25.400 forint másodfokú perköltséget. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy

fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 308.000 forint fellebbezési illetéket, míg 15.000 forint le nem rótt fellebbezési illeték tárgyában akként rendelkezett, hogy az állam viseli.

- [11] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperest a cégbíróság 2015. április 4-i hatállyal törölte a cégjegyzékből, ami azonban nem érintette a vele szemben egyébként jogerős elsőfokú ítéleti rendelkezést. Ennek abból a szempontból van jelentősége, hogy a felszámolási eljárásban meg nem térült követelést illetően a II. és III. rendű alperesek tagi felelősségük alapján kötelesek a teljesítésre. Rögzítette, hogy a jogvita elbírálásához szükséges mértékben a tényeket az elsőfokú bíróság feltárta, a tényállást helyesen állapította meg. A II. rendű alperes fellebbezése az ingatlan birtokba bocsátására vonatkozó rendelkezést illetően azért volt alaptalan, mert az elsőfokú bíróság erre kizárólag az I. rendű alperest kötelezte, a II. rendű alperesre nézve az ítélet ilyen kötelezést nem tartalmazott. A II-III. rendű alperes marasztalása csak a pénztartozásra, és annak behajthatatlansága esetére vonatkozott. A II. rendű alperes érvelése alaptalan abban a tárgyban, hogy az I. rendű alperes és a felperes közötti bérleti jogviszony a Lakás tv. 39. § (1) bekezdés a) pontja alapján 2012. november 8-án megszűnt. Az eljárás adataiból egyértelműen megállapítható, hogy a II. rendű alperes által hivatkozott 2013. május 28-án jogerőre emelkedett Cg.01-13-02-0596/2. számú végzésével a cégbíróság azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes jogutód nélküli megszűnését előidéző ok következett be, és végelszámolási eljárás lefolytatásának nincs helye. Ez a megállapítás azonban a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 116. § (1) bekezdés d) pontja, 117. § (1) és (2) bekezdése alapján még nem eredményezte az I. rendű alperes megszűnését, hanem a kényszertörlési eljárás megindítására teremtett lehetőséget, amit a bíróság 2013. augusztus 1-jén rendelt el. Az elsőfokú eljárásban nem volt kétséges, hogy az I. rendű alperest nem szüntették meg a kényszertörlési eljárással. Az I. rendű alperes 2014. április 8-tól felszámolás hatálya alatt állt, és csak az elsőfokú ítélet meghozatala után szüntették meg.
- [12] Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes és az I. rendű alperes közötti bérleti szerződés felmondás folytán (Lakás tv. 23. § (1) bekezdés c) pont) 2013. július 31-én szűnt meg. Az I. rendű alperes pedig a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése szerint kötelessé vált a helyiséget a felperes birtokába bocsátani. A Lakás tv. 24. § (1) bekezdés a) pontja és 25. § (1) bekezdése nem tartalmaz arra előírást, hogy a bérbeadó hány havi díjhátralék esetén köteles a bérlőt felszólítani, illetve hány havi, vagy milyen összegű díjhátralék esetén gyakorolhatja a felmondási jogát. A II. rendű alperesi érvelés, miszerint a felperes csak 19 hónap eltelte után mondott fel, sem a felmondás, sem a díjtartozás összege szempontjából nem jelentős. Alaptalannak minősítette azt a II. rendű alperesi érvelést is, hogy a szerződés

X. pontja alapján a felperes bérleti díjat felszólítás hiányában nem igényelhet. A felperes 2013. június 7-i nyilatkozatával a felmondási jog gyakorlása előtt az I. rendű alperest felszólította a teljesítésre, és ezt követően gyakorolta a felmondást. A II. rendű alperes 2006. május 22-e óta tagja az I. rendű alperesnek. A Gt. 97. § (1) bekezdésében szabályozott felelősség a tagsági viszonyhoz kapcsolódik és nem ahhoz, hogy a tag milyen mértékben vesz részt a társaság működésében. A II. rendű alperes helytállási kötelezettsége szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes gazdasági tevékenységében esetleg nem vett részt. Az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt, amikor az I. rendű alperes díjtartozásának összegét az okiratok alapján bizonyítottanak fogadta el. A II. rendű alperes az elsőfokú eljárásban a keresettel érvényesített összeget nem tette vitássá. Sem a polgári pert megelőző nyilatkozatából, sem az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezéséből nem vonható le az a következtetés, hogy az I. rendű alperes bérleti díjtartozását vitatná. Azt pedig egyáltalán nem adta elő ebből következően, hogy mennyiben és milyen indokok szerint vitatja az összegszerűséget. Az óvadékként letett összegre, illetve annak elszámolására az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, a fellebbezésének ezzel kapcsolatos tényállítása a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem volt figyelembe vehető. Az I. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettségét az alapozza meg, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően a bérlemény használatára már nem jogosult, köteles azt a felperes birtokába bocsátani. A II. rendű alperes tagi felelőssége a használati díjtartozásra is kiterjed (Lakás tv. 36. § (1), 20. § (1) bekezdés). A használati díj a megállapított bérrel azonos, ezért annak összegére külön bizonyítást nem kellett lefolytatni.

- [13] A III. rendű alperes fellebbezése kizárólag az elsőfokú ítélet késedelmi kamat fizetésével kapcsolatos rendelkezése ellen irányult. Sérrelmezte, hogy vele szemben a késedelem jogkövetkezményeit alkalmazták. A felperes a Gt. 104. § (2) bekezdése szerinti jogvesztő határidőn belül indított pert, ezért az örökhagyó tartozásaiért való felelősség szabályai szerint a III. rendű alperes felel a halál időpontjáig keletkezett társasági tartozásokért. Felelősségére egyidejűleg a régi Ptk. 679. § (1) bekezdése is irányadó. A tartozásokért a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival felel. Amennyiben a követelés érvényesítésekor a hagyaték tárgyai vagy hasznai nincsenek a birtokában, annyiban az öröksége erejéig egyéb vagyontárgyaival is felel. Miután a III. rendű alperes mint örökös az I. rendű alperes tartozásaiért való helytállásra köteles. A késedelem jogkövetkezményei az I. rendű alperes késedelméhez igazodnak. Az I. rendű alperes nem vitásan a bérleti díj megfizetésével késedelembe esett (rég Ptk. 298. § a) pontja) ennek objektív következményeként késedelmi kamat fizetésére köteles (rég Ptk. 301. § (1) bekezdés), vagyis a III. rendű alperesnek a késedelmi kamatokért is helyt kell állnia. A másodfokú bíróság megváltoztató rendelkezése arra tekintettel történt, hogy a

III. rendű alperes milyen terjedelemben felelős a saját vagyonával.

- [14] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy a felperesnek tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperes hónapok óta nem fizeti a bérleti díjat, ezért a bérleti szerződést azonnali hatállyal fel kellett volna mondania. A felperesnek felróható, hogy az üzletvezető halálának tudomásszerzésétől, továbbá a II. rendű alperes azon levelének vételétől, miszerint a cég ügyeire nincs rálátása, még 19 hónapig nem mondta fel a szerződést. A II. rendű alperes már 2012 őszén közölte a felperessel, hogy az I. rendű alperes képviselője elhunyt, a felperes felszólítására a birtokba adás tárgyában válaszolt, bejelentette, hogy az ingatlant soha nem használta, az nem volt a birtokában, így átadni sem tudja. Állította a bérleti jogviszony a törvény erejénél fogva (Lakás tv. 39. § (1) bekezdés) 2012. november 8-án megszűnt, így a felperes jogosan vehette volna birtokba az ingatlant. A per során a III. rendű alperes előadta, hogy az ingatlan kiürített állapotú, és a hozzá tartozó kulcsot a szomszéd üzlethelyiségben leadták. Az I. rendű alperes felszámolásának kezdőnapjától a II. rendű alperes nem tehet jognyilatkozatokat az I. rendű alperes vagyonával kapcsolatban. A per során mindvégig kérte a kereset elutasítását vitatva annak jogalapját és összezszerűségét is, emellett soha nem zárkózott el attól, hogy a felperes a bérleményt birtokba vegye. A bérleti szerződés X. pontja alapján a felperes jogszerűtlenül kéri a bérleti díjat. A felperes nyolc napon belül nem szólította fel az I. rendű alperest a bérleti díj megfizetésére, rendkívüli felmondással nem élt, vagyis a szerződésben foglaltaknak nem tett eleget, emellett az elszámolásában a három havi óvadékról sem nyilatkozott. Egyik bíróság sem vizsgálta azt a tényt, hogy az ingatlan nincs az alperesek birtokában, és hogy a kulcsot átadták 2014. május 8. napján. Nem vizsgálták azt sem, hogy a felszámolás kezdőidőpontjától jognyilatkozatot csak a felszámolóbiztos tehet (Cstv. 34. § (1) és (2) bekezdés). A bíróságok az I. rendű alperes képviselőjét semmire nem kötelezték, semmilyen nyilatkozat megtételére, annak elmaradása esetén szankcióval nem illették. A felülvizsgálati kérelem kiegészítésében hivatkozott a Gt. 105. § (1) bekezdésére és ennek alapján arra, hogy az I. rendű alperes 2012. november 8-i megszűnésére tekintettel a bérleti szerződés is egyidejűleg megszűnt. A felperes joggal való visszaélést valósított meg, amikor tudva az I. rendű alperesi képviselő haláláról, emellett a cégbíróági végzésekről, ennek következményeit nem alkalmazta. Nem vette figyelembe a bíróság, hogy a II. rendű

alperes levélben többször nyilatkozta, miszerint a társaság ügyeiben nem vesz részt, a birtokba adást nem ellenzi, sőt meghatalmazottja útján az ingatlant teljesen kiürítette. Nem valós, hogy a kereset összecszerűségét nem vitatta. A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes azért nem vette birtokba az ingatlant, illetve azért nem mondta fel a szerződést, hogy további bérleti/használati díjat követeljen az I. rendű alperestől, illetve a mögöttes felelősségű természetes személyektől annak ellenére, hogy tudott az ingatlan kiürítéséről. Kifogásolta, hogy az I. rendű alperes felszámolója többszöri felszólításra nem nyilatkozott, ezáltal a mögöttes felelős II. rendű alperesnek kárt okozott. Kérte annak megállapítását, hogy a bérleti szerződés 2012. november 8-i megszűnéséig terhelheti csak bérleti díjfizetési kötelezettség őt mint mögöttes felelőst.

- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A II. rendű alperes a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a Lakás tv. 39. § (1) bekezdés a) pontját, a Gt. 105. § (1) bekezdését figyelmen kívül hagyta a bérleti jogviszony megszűnésének megállapításánál. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

- [18] A jogerős ítélet levezetése azon alapult, hogy az I. rendű alpereshez intézett a díjfizetés elmaradására, annak teljesítésére vonatkozó felhívást követően a felperes által gyakorolt felmondás folytán a bérleti szerződés 2013. július 31. napján megszűnt. Erre tekintettel az I. rendű alperes (és mögöttes kötelezettként a II. rendű alperes) köteles a felmondásig lejárt bérleti díj, a szerződés megszüntetésétől számítva használati díj megfizetésére mindaddig, amíg a bérleményt a felperes birtokába vissza nem bocsátották. A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelemben megfogalmazott okfejtésének kiinduló pontja, hogy az I. rendű alperes képviselőre jogosult tagjának halála folytán a társaság tagjainak száma egy főre csökkent, miáltal a Lakás tv. 39. § a) pontjára tekintettel a bérleti szerződés nem a felperes által közölt felmondás, hanem azért szűnt meg, mert a bérlő jogutód nélkül megszűnt. Kétségtelen a Gt. 105. § (1) bekezdése akként szolt, hogy ha tagsági jogviszony megszűnése folytán a társaság tagjainak száma egy főre csökken, a társaság csak akkor szűnik meg, ha hat hónapos jogvesztő határidőn belül nem jelentenek be a cégbírósnál új tagot. Tény, hogy ilyen bejelentés a cégbírósághoz nem érkezett, de ezzel szemben tény az is, hogy a társasággal

szemben először kényszertörlési, majd ennek feltételei hiányában felszámolási eljárás indult. Az I. rendű alperes már az elsőfokú ítélet meghozatalát követően felszámolási eljárás eredményeként szűnt meg. A II. rendű alperes tehát alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes megszűnésének más módjára és idejére, mert a közhiteles cégnyilvántartás szerint az I. rendű alperes felszámolás eredményeként 2015. április 4. napján szűnt meg. Erre tekintettel a jogvita mikénti megítélése szempontjából irreleváns a Lakás tv. 39. § a) pontjában foglalt szabályozás.

- [19] Önmagában az a körülmény, hogy a II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, nem tekinthető az összecszerűség olyan vitatásának, ami alapján a keresettől eltérő marasztalásnak lett volna helye. A II. rendű alperes nem vitatta a bérleti díj összecszerűségét, azt a tényt, hogy a bérleti díjat az I. rendű alperes mely időponttól nem teljesítette, és ezáltal a perrel érintett időszakra milyen összegű hátralék keletkezett. Jogszabály (Lakás tv. 20. § (1) bekezdés) mondja ki, hogy a jogcím nélkül használó milyen összegű (a bérleti díjjal azonos) használati díj fizetésére köteles. Az alperesi oldal nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a bérleményt a jogerős ítélet meghozataláig a felperes birtokába visszaadták volna. Nem volt olyan bizonyított tény, amit az összecszerűség tárgyában a jogerős ítélet meghozataláig az alperesek javára értékelni lehetett volna. A bérleti szerződés szerint az I. rendű alperes által teljesített óvadéokra a II. rendű alperes először a fellebbezésében hivatkozott, ez azonban olyan tény, amiről a II. rendű alperesnek már az elsőfokú eljárásban tudnia kellett, minthogy a bérleti szerződés a periratok részét, a keresetlevél mellékletét képezte. A másodfokú bíróság e tárgyban indokoltan alkalmazta a Pp. 235. § (1) bekezdését.
- [20] Végül: a II. és III. rendű alperesek csak azáltal érhatték volna el a felperessel szembeni tartozás összegének mérséklését, ha az I. rendű alperes üzletvezetőjének halálára tekintettel kérik a szerződés megszüntetését, vagy felmondják azt, a bérleményt kiürítik és a felperesnek visszaadják. A kulcs szomszéd üzletben történő leadása nem minősül a bérlemény visszaadásának. E mulasztás következményeit viselniük kell.

Záró rész

- [21] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályi rendelkezéseket nem sértette, a megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria – a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjról a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 75. § (2), 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint, míg

az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati
eljárási illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény
74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2)
bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2016. október 5.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró Dr. Ambrus Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő