

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Ollé György ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a személyesen eljáró alperes (alperes címe) ellen ingatlan kiürítése iránt a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság előtt 8.P.20.083/2010. szám alatt megindított, és a Csongrád Megyei Bíróság 2011. január 26-án 1.Pf.22.661/2010/2. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 14. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2011. november 10-én tartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget és az államnak az illetékes adóhatóság külön felhívására 21.600 (Huszonegyezerhatszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a felperesi cég - melynek tulajdonosai az alperes és a perben nem álló élettársa voltak - a 2004. október 7-én kelt adásvételi szerződéssel, 14.250.000 forint összegű vételár fejében megvásárolta a perben nem álló ... és házastársa eladóktól a **cím** alatti belterületi házas ingatlant. A felperesi társaság a 2005. május 21-én megtartott taggyűlésén meghozott 3/2005. számú határozatával jóváhagyta az ingatlanvételt azzal, hogy a 14.500.000 forint összegű vételár megfizetése 7.000.000 forint felperes által felvett hitelből, a további összeg pedig az alperes és az élettársa mint a felperesi cég tulajdonosai által biztosított tagi kölcsönből történt. Az ingatlant az alperes és az élettársa, valamint annak nagykorú gyermeke vette birtokba.

A Csongrád Megyei Bíróság a 2007. január 8-án jogerőre emelkedett végzésével elrendelte a felperes felszámolását. A felszámolási eljárás során sem az alperes, sem az élettársa nem jelentett be hitelezői igényt a tagi kölcsönökkel összefüggésben, és az alperes amiatt sem, hogy a banki hitelt a Kft. helyett 7.000.000 forint összegben ő finanszírozta.

A peres felek 2007. november 22-én bérleti szerződést kötöttek a

felperes tulajdonát képező, fenti ingatlan használatára. A szerződésben az alperes havi 30.000 forint bruttó bérleti díj fizetését vállalta a felperes részére. A szerződés 3. pontja rögzítette, hogy az ingatlan a felszámolás alatt álló felperes vagyonához tartozik. Az alperes elismerte (4. pont), hogy 2007. január 1-től kezdődően havi 30.000 forint használati díjjal tartozik, a hátralékból 120.000 forintot a szerződés megkötésekor teljesített. Ezt követően az alperes nem fizetett használati és bérleti díjat, ezért a felperes - előzetes írásbeli felszólítás után - a 2007. május 7-én kelt levelével a bérleti szerződést 2007. június 30. napjára felmondta.

A felperes módosított keresetében 1.050.000 forint lejárt használati és bérleti díj és ennek kamatai megfizetésére, valamint az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni az alperest, az élettársát és annak gyermekét, arra hivatkozással, hogy az alperesnek és családtagjainak az ingatlanban való tartózkodásra semmilyen jogcíme nincs.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben maga és élettársa egyenlő arányú tulajdonjoga megállapítását kérte a perbeli ingatlanra. Az elsőfokú bíróság a viszontkereset tárgyalását elkülönítette, a Csongrád Megyei Bíróság a 13.P.22.315/2008/17. számú, a Szegedi Ítéltábla a Pf.II.20.715/2009/1. számú végzésével helybenhagyott végzésével a pert ebben a részében megszüntette.

Az alperes módosított ellenkérelmében a viszontkeresetben foglalt indokokkal egyezően továbbra is a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan adásvételi szerződés színlelt volt, mert olyan szerződést takart, amellyel akkori élettársa és maga kívánta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Az önerős vételárrészt okirattal is igazoltan ők teljesítették, majd a bank által folyósított kölcsönt az alperes fizette vissza. Másodlagosan állított beruházásai, valamint kártérítés címén 500.000-500.000 forint beszámítását kérte a felperessel szemben fennálló díjtartozásába.

A felperes az alperes kifogása, illetve beszámítási kifogásai elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt kiürítve adja a felperes birtokába a perbeli ingatlant, és fizessen meg 1.050.000 forintot és ennek kamatait valamint 30.000 forint perköltséget a felperesnek. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 21.600 forint eljárási illetéket.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Megállapította, hogy

eljárási szabályt [Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdés] sértett az elsőfokú bíróság, amikor a tanúk meghallgatására vonatkozó alperesi bizonyítási indítványt elkésettség okából elvetette. Álláspontja szerint azonban a szerződés színleltsége a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok alapján nem állapítható meg. Az alperesi állítás ellenkezőjét bizonyítja ugyanis a másodfokú bíróság által a fellebbezési eljárás során beszerzett és a per anyagává tett 13.P.22.315/2008. szám alatt folyamatban volt perben 3. sorszám alatt csatolt taggyűlési jegyzőkönyv (2005. május 21.). A 4/2005. és az 5/2005. számú határozatokból megállapítható, hogy az alperes és az élettársa által nyújtott tagi kölcsön fejében 10 évre szóló használati jogot alapítottak a perbeli ingatlanra. A használati jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, de a határozat jól tükrözi az alperes és élettársa szándékát. Azt, hogy az alperes is a felperest tekintette az ingatlan tulajdonosának, alátámasztja a felszámolási eljárás során a felperessel (a felszámolóval) kötött bérleti szerződés. E szerződés alapján az alperes részben teljesítette is a bérleti díjfizetési kötelezettségét. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, amely szerint az alperes érvénytelenségi kifogását vizsgálni kellett és lehetett is anélkül, hogy a szerződéssel érintett személyek perben állnának. Az érvénytelenségi kifogás a tulajdonjog megállapítására nem volt alkalmas, az csak a keresettel szembeni védekezésként vizsgálható. A bíróság leszögezte, hogy a peres felek jogviszonyára a bérleti szerződés az irányadó. Az alperes nem vitatta, hogy a keresetben írt mértékig nem tett eleget a bérleti díjfizetési kötelezettségének és azt sem, hogy a felperes szabályszerűen felmondta a bérleti szerződést. Az alperes köteles a perbeli ingatlant elhagyni, mivel az abban való tartózkodásra semmiféle jogcíme nincs. Köteles továbbá eleget tenni a bérleti szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettségének. A Cstv. 38.§ (3) bekezdésében és a Cstv. 37.§ (2) bekezdésében írt szabályok alapján osztotta az elsőfokú bíróság elutasító álláspontját az alperes 1.000.000 forint összegű beszámítási igényével kapcsolatban.

Az alperes a jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében annak megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását kérte. Sérelmezte, hogy a bíróság ténymegállapításai körében nem folytatott le bizonyítási eljárást, és mellőzte az alperes tanú meghallgatására irányuló indítványát. Megismételte azt az állítását, amely szerint az adásvételi szerződés leplezett szerződés volt. A valós helyzet szerint az ingatlant ... társtulajdonossal 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban vásárolták meg. Ezt nem teszi meg nem történné az a körülmény, hogy a felszámolóval 2007. november 22-én bérleti szerződést kötött, ami akkor kényszermegoldás volt. Téves és megalapozatlan ezért az az ítéleti indokolás, hogy a tulajdonjogi igény nem volt megállapítható. Téves továbbá az az ítéleti megállapítás is, hogy nincs jogcíme az ingatlan használatára. A másodfokú bíróság az eljárás tárgyává

tette a felperesi Kft. 4/2005. és 5/2005. számú határozatait, mellyel használati jogot alapított a javukra [Ptk. 165.§ (1) bekezdés], bár ingatlannyilvántartási bejegyzés hiányában csak kötelmi tartalommal. Ezt a használati jogot a felszámoló érvényesen nem mondhatta fel. A beszámítani kért kárigénye kapcsán előadta, hogy a felperesi Kft. tulajdonában állt a ...-i ... és ... hrsz. alatti **cím** alatti ingatlan, melyben az alperes tulajdonát képező ügyvédi iroda székhelye volt. A felszámoló az ingatlant birtokba adta a ... -nek, mely cég az iroda teljes felszerelését elszállíttatta. A nem pénzkövetelést, hanem egyéb követeléseket tartalmazó igénye elbírálása nem a felszámolási bírósági, hanem az általános bírósági hatáskörbe tartozik.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok helytállóan mellőzték az alperes által kért sürgősségi tanúbizonyítást. A tényállás az alperes nyilatkozatai és a csatolt okiratok alapján egyértelműen megállapítható volt. Előadta továbbá, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében új védekezést, új jogcímet terjesztett elő. A használati jogra sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében nem hivatkozott, ezért az eljáró bíróságok nem is vizsgálhatták azt érdemben. A használati jogra hivatkozás azonban anyagi jogi szempontból is megalapozatlan. A használati jogot alapító (határozatba foglalt) szerződést a felszámoló a Cstv. 47.§ (1) bekezdése alapján felmondta. A felmondással szemben az alperes a Cstv. 51.§ (1) bekezdése szerinti kifogással nem élt. Az alperes beszámítani kívánt ellenköveteléseivel kapcsolatban a felperes fenntartotta korábbi védekezését.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A bíróság a jogvita eldöntése szempontjából releváns tények tisztázása érdekében lefolytatta a szükséges bizonyítási eljárást. A jogerős ítéletben megállapított tényállás a per adataival, a beszerzett bizonyítékokkal összhangban áll, és a bíróságnak a tényállás alapján levont jogkövetkeztetései is helytállóak.

A felülvizsgálati bíróság osztotta a jogerős ítéletben kifejtett álláspontot, amely szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok mellett sürgősségi volt további, az alperes által indítványozott bizonyítás lefolytatása. ... és ... eladók tanúvallomása sem lett volna alkalmas az okiratokkal szemben a döntés érdemi befolyásolására. A bíróság mérlegelési hiba nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli, **cím** alatti ingatlant a felperes vásárolta meg. Ezt az ügyletkötési szándékot egyértelműen alátámasztják a felperesi társaság 2005. május 21-én kelt taggyűlési jegyzőkönyvébe foglalt, a jogerős ítélet indokolásában hivatkozott határozatai [3/2005., 4/2005. és 5/2005. számú

határozatok], illetve a társaság két tagjának az a döntése, amely szerint tagi kölcsönt nyújtottak a felperesnek az ingatlan megvételére. Tény az is, hogy ... és ... eladók és a felperesi társaság vevő között a perbeli ingatlan tárgyában létrejött adásvételi szerződés alapján a felperesi társaság tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Ezzel összhangban rögzítették a felek a 2007. november 22-én kelt bérleti szerződésben, hogy az ingatlan a felperes felszámolási vagyonába tartozik, és a felszámoló a hatályos jogszabályok szerint köteles az ingatlan értékesítésére. Megállapodtak abban is, hogy a bérleti szerződés 30 nap felmondási idővel bármelyik fél részéről, indokolás nélkül felmondható, és a felmondási idő lejártának napján az alperes köteles az ingatlant kiürített állapotban a bérbeadó részére átadni. A bérleti szerződés érvénytelenségére az alperes a perben nem hivatkozott. Nincs adat arra sem, hogy a bérleti szerződés felmondása, a felszámoló intézkedése miatt kifogással élt volna a felszámolási eljárásban. Mindezek alapján helytállónan állapította meg a jogerős ítélet, hogy az ingatlan adásvételi szerződés színleltsége (semmissége) nem állapítható meg. [Ptk. 207.§ (6) bekezdés]

Alaptalanul hivatkozott az alperes felülvizsgálati kérelmében a használati jogára. A 2007. november 27-én megkötött bérleti szerződés folytán a felek jogviszonyára ugyanis ez a szerződés volt az irányadó.

Megalapozottan állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a felperes pénzkövetelésével szemben az alperes ellenkövetésként szintén pénzkövetelést, 1.000.000 forintot kívánt beszámítási kifogással érvényesíteni. Az alperes a per folyamán nem cáfolta a felperesnek azt a nyilatkozatát, hogy a felszámolás alatt álló társasággal szemben az alperes nem jelentett be hitelezői igényt. Ezért az alperes nem minősül hitelezőnek, és így nem jogosult a beszámításra az állított értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban. A felszámolás kezdő időpontja után ugyanis a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni. A hitelező - a gazdálkodó szervezet által indított perben - a gazdálkodó szervezettel szemben a felszámolás kezdő időpontjában fennálló követelését beszámítási kifogásként csak akkor érvényesítheti, ha a felszámolás kezdő időpontjában is hitelező volt [Cstv. 38.§ (3) bekezdése]. Ezért az alperes a perben nem élhetett beszámítási kifogással. Az a körülmény, hogy az alperesnek az ügyvédi irodában elhelyezett ingóságaival kapcsolatos beszámítani kívánt követelése a felszámolás ideje alatt keletkezett, nem változtat azon a kötelezettségen, hogy a követelést a felszámolónak be kell jelenteni [Cstv. 37.§]. Az alperes maga sem állította, hogy ezt az igényét a követelés esedékessé válásától (az állított károkozástól) számított, a

törvényben előírt 40 napon, illetve az egy éves jogvesztő határidőn belül érvényesítette. A per irataiból ugyanakkor megállapítható, hogy a hivatkozott ingatlanak (**cím**) a ... Kft. részére történt birtokbaadására végrehajtási eljárás (74.V.88/2007/21.) keretében került sor a ... Kft., mint végrehajtás kérő kezdeményezésére. Ezért megalapozatlanul hivatkozott az alperes a Cstv. szabályai megsértésére.

A kifejtett indokokra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban jogi képviseleti munkadíjként felmerült felülvizsgálati perköltsége megfizetésére és az államnak az illetékes adóhatóság külön felhívására a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megtérítésére [6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdés].

Budapest, 2011. november 10.

dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Benkő Csilla bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző