



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.318/2020/16.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. H.-Sz. Ügyvédi Iroda (Cím5; ügyintéző: dr. Szabó Ildikó ügyvéd) által képviselt Felperes1 „felszámolás alatt” (Cím1) felperesnek a dr. F. L. ügyvéd (cím7) által képviselt Alperes1 (Cím2) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. április 14-én kelt 9.G.42.054/2019/19. sorszámú ítélete ellen az alperes és a felperes által benyújtott fellebbezések folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, az államnak külön felhívásra fizessen meg 440.000 (négy száznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a 2013. november 10-én aláírt helyiségbérleti szerződéssel a felperes bérbe adta az cím4 alatti, 7788 m² alapterületű ingatlant a perben nem szereplő bérlőnek (a J. L. Kft.-nek) 43.200.000 forint bérleti díj fizetése ellenében, hat év határozott időtartamra. A szerződés 4. pontjában a bérbeadó hozzájárulását adta ahhoz, hogy a bérlő a bérleményt, illetőleg annak egyes részeit harmadik személy részére albérletbe adja. A felek szerződéses rendelkezése alapján (6.1.) a bérleti jogviszony a határozott idő letelte előtti megszűnés esetén azon a napon szűnik meg, amikor a bérlő bankszámláján a visszautalt összeg lekönyvelésre kerül.

A bérbeadó 2014. május 28-i kezdő időponttal felszámolás alá került.

Az alperes egyszemélyi tulajdonosának 2014. szeptember 22-i alapítói határozata szerint a bérlő az öt a bérleti szerződés alapján illető, 150.000.000 forint értékű használat jogát öt év határozott időtartamra nem pénzbeli hozzájárulásként az alperes rendelkezésére bocsátja.

A bérbeadó felperes – felszámolója útján – 2016. március 4-én kelt nyilatkozatával a 2013. november 10-én létrejött bérleti szerződést a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 47. § (1) bekezdése alapján azonnali hatállyal felmondta.

A bérlő 2016. április 11-én tájékoztatta a bérbeadó felperest képviselő felszámolót, hogy a bérleti jog apportálása miatt a használati jogot ténylegesen gyakorló alperest mint bérlőt

tájékoztatta felmondásról. Az apportálásról szóló dokumentumról a felperes 2019. szeptember 12-én szerzett tudomást.

[2] A felperes keresetében az alperes 102.834.272 forint használati díj, valamint ennek 2016. március 9. napjától járó késedelmi kamata és perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Előadta, hogy az apportálást igazoló dokumentumokról 2019. szeptember 12. napján szerzett tudomást; sem ő, sem a képviselőt 2014. május 28. óta ellátó felszámoló nem járult hozzá a bérleti jog apportálásához. Így az alperes legkésőbb 2016. január 18. napjától 2019. augusztus 13. napjáig jogcím nélkül birtokolta az ingatlant.

A 2014. szeptember 24-i apportálás nem volt jogszerű, ahhoz a törvényes képviselőt ellátó felszámoló nem járult hozzá. A bérleti szerződés 4. pontja szerinti rendelkezés, az ingatlan albérletbe adásához hozzájárulása nem minősül egyúttal az apportáláshoz való hozzájárulásnak is. Az alperes saját, a birtokvédelmi eljárásban tett nyilatkozata értelmében sem albérlelőként vette birtokba az ingatlant. Mivel a bérleti jog átruházásához a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 42. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a beleegyezése hiányában az apportálás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:119. § (1) bekezdése értelmében hatálytalan.

A bérleti szerződés 2016. március 9. napján, az azonnali hatállyal történő felmondással megszűnt, a felmondás tényét a bérlő nem vitatta. Megjegyezte, hogy a bérlő 2016. április 11-én azt közölte, hogy az alperest az azonnali hatályú felmondás tényéről tájékoztatta. A felmondásról azért is szükségszerűen tudomása volt, mivel az alperes kizárólagos tulajdonosa, egyetlen részvényese V. Sz., egyúttal a bérlő J. L. Kft. ügyvezetője is volt. Ennek következtében az alperesnek legkésőbb ezen időponttól kezdődően mindenképpen tudomása volt arról, hogy az ingatlan birtoklására jogcímmel nem rendelkezhet, így a felmondás közlésétől kezdődően az ingatlant rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosként birtokolta.

A bérleti szerződés felmondásától, 2016. március 9. napjától kezdődően tulajdonosként a Ptk. 5:22. §-a alapján ő jogosult a jogalap nélküli birtokossal szembeni fellépésre. Az alperes rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosként a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése értelmében az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékét megfizetni köteles. A következetes bírósági gyakorlat értelmében ingatlan használata esetén a hasznok megtérítésének módja használati díj fizetése.

A használati díj mértékeként 1252 napot figyelembe véve, az alperes azon nyilatkozatára tekintettel, miszerint az 5 éves határozott idejű bérleti jog mint apport értéke 150.000.000 forint, az egy napra eső használati díj mértéke 82.136 forint, így a jogalap nélküli birtoklás teljes időtartama alatt 102.834.272 forint.

A keresetlevele záró részében a követelése jogalapját jogalap nélküli gazdagodásként jelölte meg.

[3] Az alperes a 2020. január 6-án érkezett ellenkérelmében a kereset elutasítását és a perköltsége megfizetését kérte.

Érdemben előadta, hogy 2016. március 4-én, a felmondás kelte időpontjában a felszámoló előtt ismert volt, hogy a bérlő a bérlemény használati jogát az alperesbe apportálta – arról a 2015. április 25-i iratátadás alkalmával értesült, és a bérlő 2016. április 11-i levele tartalmából is következően tudott –, így a kizárólag a bérleti szerződést felmondó nyilatkozat az

apportálás érvényességét és a fennálló birtokállapotot nem érintette. A felszámoló a nyilatkozatot nem az ingatlan bérlőjének, használojának küldte, így a felmondás nem is hatályosulhatott. A felperes a felmondó nyilatkozatot két évvel a felszámolás elrendelése után, indokolás nélkül közölte, annak tartalmából az következik, hogy a felperes képviselője sem tekintette felmondottnak a szerződést; állította, hogy a bérleti szerződés érvényesen nem került felmondásra. A felperes ráutaló magatartása és írásban tett nyilatkozatai is arra utalnak, hogy a birtokállapotot, a jogi helyzetet tudomásul vette, azt jogszerűnek fogadja el.

A felperes állításával szemben megjegyezte, hogy nem a bérleti jog, hanem az ingatlan használatának joga került apportálásra, ahhoz a helyiségbérleti szerződés rendelkezése, az albérletbe adás lehetősége folytán újabb hozzájárulásra nem volt szükség. Albérletbe, vagy harmadik személy használatba adására a Ptk. 6:334. § (1) bekezdése és a Lakás tv. 42. § (1) bekezdése alapján is jogosult volt. Az apportálás érvénytelenségét a felperes nem támasztotta alá, az a jogszabályi előírásoknak megfelelt, ahhoz harmadik személy hozzájárulására nem volt szükség, az ennek megfelelő adatváltozásokat a cégbíróság bejegyezte. Amennyiben harmadik személy hozzájárulása szükséges lett volna, az a felperes ráutaló magatartása által megadottnak tekinthető.

Állította azt is, hogy a bérleti jog átruházása magának a szerződéses pozíciónak a Ptk. 6:208. §-a szerinti átruházása. „A bíróság álláspontjára” hivatkozással előadta, hogy az alapító határozattal a bérleti szerződés vonatkozásában szerződéses pozíció átruházásában állapodtak meg, a bérlő pozíciójába ő került.

Rosszhiszemű birtokosnak nem minősülhet, mivel szerződéses jogcímen 2014. november 6-án került az ingatlan birtokába, és ezt követően a birtoklásával összefüggésben a tulajdonostól semmiféle értesítést, felhívást nem kapott. Hivatkozott a Ptk. 1:3. §-ának (2) bekezdésében foglalt, a jóhiszeműség és tisztesség követelményére is, és arra, hogy a felperes érvényes bérleti joggal hirdette meg az ingatlant, erre tekintettel jóhiszeműen járt el, amikor birtoklását a felperes által is elismertnek tekintette.

Megjegyezte, hogy a felperes (a pertárgy értékeként) elfogadta az apportálás során rögzített 150.000.000 forint értéket, ugyanakkor a kereseti kérelmét arra alapítja, hogy az apportálás egésze érvénytelen.

A mellékletként csatolt ügyvédi megbízási szerződés kivonat szerint a jogi képviselőt 1.000.000 + 500.000 forint, valamint ezen felül, pernyertesség esetén a keresetben foglalt összeg 5 %-ának megfelelő ügyvédi munkadíj illeti.

[4] A 2020. február 18-án tartott perfelvételi tárgyaláson az alperes kifejtette, hogy az apport hatálytalanságának kérdése nem lehet a jelen eljárás tárgya, csupán az, hogy az apport „kiüresedhetett-e” a felmondással. Állította, hogy a felperes a bérlővel és a tényleges használoval szembeni követelésre tekintettel ugyanazt az összeget kétszer érvényesíti. Álláspontja szerint az apportálással megszerzett jog értéke nem lehet azonos a bérleti szerződéses kötelemből levezetett használati díj követelés mértékével.

Előadta továbbá, hogy az apportálással járó szerződés alapján használati jogot szerzett a bérlőtől, a bérleti jogviszony alanyaiban ezen túl változás nem következett be. A bérlőt a bérleti szerződés alapján megillette az albérletbe adás joga.

[5] A felperes e nyilatkozatra reagálva – egyebek mellett – előadta, hogy az érvényesített jog értékének meghatározása az apportálással járó szerződés érték meghatározásán alapul, az összeg bizonyítására további bizonyítási eszközt nem kíván megjelölni.

[6] A felperes – erre irányuló felhívás nélkül – az ellenkérelemre válasziratot nyújtott be.

[7] Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2020. április 14-én kelt 9.G.42.054/2019/19. számú ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 1.000.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint eljárási illetéket.

Megállapította, hogy 2013. november 10-én a felperes és a bérlő között létrejött bérleti szerződés felmondása következtében a bérbeadó felperes javára a bérlővel szemben nyílt meg az a jog, hogy a bérlemény visszaadását követelje.

A bérleti szerződés 4. pontja értelmében a bérlőt bérbeadói hozzájárulás nélkül megillette az a jog, hogy harmadik személy részére albérletbe, azaz további bérletbe, további szerződéses használatba adja át a bérleményt. A 2014. szeptember 22-i jognyilatkozat tartalma szerint az átruházott használati jogot megszerző alperes szerződéses kötelemben nem állt a bérbeadó felperessel, ugyanakkor jogcímmel rendelkezett a bérlemény használatára. A bérleti szerződéses jogviszony alanyában változás nem következett be, az alperes az apportálás eredményeként bérlői pozícióba nem került.

A felperes felmondásával a bérlő és a bérbeadó közötti szerződéses kötelelem szűnt meg, a felperes a bérlemény kiadását a bérlőtől követelhetette. A bérleti jogviszony – a szerződés rendelkezése értelmében – azon a napon szűnt meg, amikor a bérlő bankszámláján az idő előtti megszüntetés eredményeként visszautalandó összeg lekönyvelésre került.

A szerződés megszűnése folytán a bérlőt terhelte annak kötelezettsége, hogy az immár nem teljesíthető, a további használati jogot biztosító jognyilatkozata alapján visszaszerezze az apport címén ténylegesen használati jogot gyakorlótól a bérleményt a visszaadási kötelezettsége teljesítése érdekében. Nem a bérbeadó felperes volt jogosult közvetlenül a további használati jogot szerző alperessel szemben a bérlemény kiadását követelni. A bérlemény kiadásának elmulasztásából fakadó következményekért a bérlő tartozott, illetőleg tartozott volna helyállni a bérbeadó felperes felé a szerződéses kötelemben alapján.

Az alperes nem jogalap nélküli birtokos volt, szerződéses jogcímmel rendelkezett a bérlemény használatára. E használati jog tartalma megegyezett az albérlet használati jogával.

Megállapította, hogy a bérleti szerződés megszűnése, a felmondás hatálya a felek között nem volt vitás. A felperes a bérlemény visszajuttatása érdekében a vele szerződő féllel szemben léphetett fel.

Az alperes nem volt rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosa annak az ingatlanoknak. Ha a felmondás után a használati jog nem is illethette meg, annak lett volna köteles visszaadni a használt ingatlant, akitől a jogát származtatta. Nem bizonyított, hogy az alperes a bérlő felé a kötelezettség teljesítését jogos ok nélkül úgy tagadta volna meg, hogy ezzel a bérleti szerződésből eredő bérlői kötelezettség teljesítését is lehetetlenné tette volna. Az sem volt megállapítható, hogy a bérbeadót a bérlővel szemben megillető követelés teljesítése ne lett volna kikényszeríthető azért, mert a bérlő is jogos ok nélkül tagadta volna meg kötelezettségének teljesítését.

A felperes nem mellőzhette volna a bérleti szerződéses kötelelem keretein belül, az abból eredő jogainak érvényesítését. Az ingatlan átadása elmaradásának következményei a bérleti szerződéses kötelemben lettek volna elsődlegesen levonhatók. Nem állapítható meg, hogy az alperes úgy lett volna rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosa a bérleménynek, hogy a felperes

által igényelt hasznok kiadásával tartozna – a szerződéses jogviszonytól függetlenül, a dologi jogi szabályok alkalmazásával.

Megjegyezte továbbá, hogy a beszedni elmulasztott hasznok értéke nem lett volna bizonyítható a felperes által hivatkozott matematikai módszer alkalmazásával, az apport értékéből kiindulva megállapítva azok összegét.

A pervesztes felperest a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének és az illetékfeljegyzési joga alapján le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

[8] Az ítélettel szemben a felperes, annak a perköltség viseléséről szóló rendelkezése és indokolásának a szerződés felmondás folytán megszűnésére vonatkozó része ellen az alperes fellebbezett.

[9] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet megváltoztatásával az alperes 102.834.272 forint használati díj megfizetésére kötelezését, továbbá perköltsége megfizetését kérte.

Az elsődleges kérelme alapjául szolgáló tényként jelölte meg, hogy az alperes ellenkérelmében előadott érvelése szerint az ingatlan használati jogát a (helyiségbérleti) szerződéses pozíció átruházására irányuló szerződés alapján szerezte meg. Ehhez képest a 2020. február 18. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson az alperes a korábban megfogalmazott jogállításhoz és jogi érveléséhez képest eltérő tartalmú nyilatkozatot téve azt állította, hogy az apportálással járó szerződés alapján szerzett használati jogot a bérletől, a bérleti szerződés alanyaiban változás nem következett be, az apportálást eredményező szerződést albérleti szerződésnek megfelelőként minősítette. Az alperes ezen előadása meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak minősül, a Pp. 185. § (3) bekezdése alapján annak visszautasításának lett volna helye.

Az elsőfokú eljárás során az eredeti ellenkérelemben foglaltakra reflektált. A bérleti szerződésben kizárólag a dolog használatának átengedéséhez, az albérletbe adáshoz adta meg hozzájárulását, a bérleti jog, illetve a használati jogot eredményező egész szerződéses pozíció átruházásához nem. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése és a Lakás tv. 42. § (1) bekezdése értelmében a jog átruházásról szóló szerződés hozzájárulás hiányában hatálytalan, arra az érvénytelen szerződés jogkövetkezményei alkalmazandók, így a Ptk. 6:108. §-a értelmében erre jogosultságot nem lehet alapítani.

A fellebbezése kiegészítésében előadta, hogy az ellenkérelem változtatást tartalmazó nyilatkozat nem felel meg a Pp. 199-200. §-aiban rögzített tartalmi követelményeknek, a keresettel érvényesített jog, a tényállítás és a kereseti kérelem közötti összefüggést cáfoló jogi érvelést nem adta elő, a védekezését megalapozó tényeket alátámasztó rendelkezésre álló bizonyítékait nem csatolta, indítványt sem terjesztett elő e tekintetben.

Az ellenkérelem alapvető megváltoztatása folytán az általa előadott jogi érvelést, amelyet részben az alperes korábbi nyilatkozataira, ellenkérelmére alapított, alapjaiban kellett volna megváltoztatni, azonban erre lehetőséget nem kapott.

Az elsőfokú bíróság ezen szabálysértése lényegesnek minősül, amelynek orvoslása „a teljes mértékben eltérő jogi megítélés miatt”, továbbá az esetlegesen szükséges bizonyítás miatt a másodfokú eljárásban nem lehetséges. A szabálysértés az ügy érdemi eldöntésére jelentős kihatással volt, mivel a szabálytalanul megváltoztatott ellenkérelemben foglaltakra érdemi jogi érvelést nem terjeszthetett elő.

A másodlagos fellebbezési kérelmében kérte az elsőfokú bíróság által megállapított tényekből eltérő jogi következtetés levonását.

Fenntartotta azon állítását, hogy az alperes tudott a bérleti szerződés felmondásáról. A BH1985. 6231 számú Legfelsőbb Bírósági ítéletre utalással kifejtette, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével az albérleti jogviszony – járulékos jellege folytán – szintén megszűnik, az albérelő jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, aki köteles a használt ingatlant a tulajdonos rendelkezésére bocsátani. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben tulajdonosként az ingatlan jogcím nélküli használójával szemben közvetlenül igényt érvényesíthet, a bérlemény kiadását is követelheti. A bérleti jogviszony megszűntével jogosulttá vált az ingatlant jogcím nélkül használó alperestől használati díjat követelni ahelyett, hogy a korábbi bérlőtől követelné az ingatlan visszaadását. A szerződő felek között fennálló szoros gazdasági, tulajdonosi összefonódásra tekintettel nem is lett volna elvárható a bérlőtől a fellépés az ingatlan alperes által történő átadása érdekében.

A bérleti jogviszony megszűnésének tényére, illetve az alperes erről való tudomásszerzésére tekintettel az alperes rosszhiszemű lakáshasználóvá vált. Esetleges, nem bizonyított bérlői pozíciója a bérleti szerződés felmondásával együtt megszűnt, a megszűnés tényéről az alperest a korábbi bérlő tájékoztatta.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdését megsértve a bizonyítékokat nem megfelelően, okszerűtlenül mérlegelte, amikor azt állapította meg, hogy az alperes használati joga a közte és a bérlő között létrejött albérleti szerződésen alapul.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a bérleti jogviszony megszűntétől kezdődően nem a lezárt bérleti szerződés keretében, hanem az alperes jogcím nélküli ingatlanhasználatára miatt léphet fel vele szemben. Hivatkozott a Ptk. 5:11. § (3) bekezdésében, 5:13. § (1) és (2) bekezdésében, 5:21. §-ában, 5:22. §-ában és 5:9. § (1) bekezdésében foglaltakra.

Mindez a használati díj iránti követelését megalapozza.

[10] Az alperes fellebbezésében kérte az ítélet perköltség viselésére vonatkozó részének megváltoztatását, a részére fizetendő perköltség összegének 6.500.000 forintra felemelését, továbbá az ítélet 7. oldal első bekezdésében az indokolás kiegészítését annak megállapításával, hogy „A bérleti szerződéses kötelelem nem szűnt meg, mert bérlő bankszámlájára nem került visszautalásra az idő előtti megszüntetés miatt visszautalandó összeg.”.

Az elsőfokú bíróság a perköltségként megállapított ügyvédi munkadíj tekintetében a megbízási szerződéstől eltérést a Pp. 346. § (1), (4) és (5) bekezdésének megsértésével nem indokolta. Megjegyezte, hogy a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) szerinti számítással is 3.200.000 forint ügyvédi munkadíj adódna. Kérte az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegének felülmérlegelését, a költségjegyzékben és az ellenkérelemben megjelölt perköltség megállapítását.

Az indokolás kiegészítését azért kérte, mert a jogviszony megszűnéséről szóló szerződéses rendelkezések idézésén túl – annak a ténynek ismeretében, hogy semmilyen összeg nem került a bérlő részére visszautalásra – szükséges lett volna levonni azt a következtetést, hogy a bérleti szerződés felmondása nem hatályosult, a szerződéses kötelelem nem szűnt meg.

[11] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet alperes fellebbezésével támadott részeinek helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az ítélet az ügyvédi munkadíj IM rendeletben foglaltaktól eltérő mértékének megállapítását kellő mértékben indokolja, azt

az IM rendelet 6. §-ára (helyesen: a 2. § (2) bekezdésében foglaltakra) tekintettel a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos összegre mérsékelte.

Az ítélet indokolásának kiegészítésére irányuló kérelem az alperes jogszerűtlenül megváltoztatott ellenkérelmében kifejtett álláspontján alapszik. A Cstv. 47. § (1) bekezdése értelmében a hitelezői igény bejelentésével a felmondással érintett kötelem lezártnak tekintendő; a Cstv. a felszámoló számára speciális megszüntetési okot biztosít, amely nem kötődik az alperes számláján történő követelés jóváírásához. Erre tekintettel az alperes fellebbezése nem megalapozott.

[12] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet fellebbezésében foglalt változtatásokkal történő helybenhagyását kérte. Kérte a felperes kötelezését a másodfokú eljárásban felmerült 2.100.000 forint perköltségének megfizetésére is.

Álláspontja szerint a felperes eljárási szabálysértést – különösen az ügy érdemére kiható jellegűt – nem jelölt meg, ezért az elsődleges fellebbezési kérelme nem foghat helyt.

Előadta, hogy a perfelvételi tárgyaláson tett nyilatkozata a 2019. december 9-i ellenkérelmét erősíti meg, a felperes az eljárás során nem hivatkozott meg nem engedett ellenkérelm-változtatásra, fellebbezésében sem konkretizálta, hogy mely előadása minősül ilyennek.

A másodlagos fellebbezési kérelem azért megalapozatlan, mivel nem fejt ki, hogy a megállapított tényekből miért és hogyan lehetne más jogi következtetésre jutni.

[13] A felperes az alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakra észrevételezte, hogy a fellebbezése megfelelő és részletes jogi indokolást tartalmaz. Ezt követően megismételte a kiegészített fellebbezésében foglaltakat.

[14] Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére reagálva előadta, hogy az ítélet az IM rendelet szerinti mértéktől való eltérésre semmilyen magyarázatot nem ad. Emellett a fellebbezése nem tartalmaz olyan kijelentést, miszerint a használati jogát jogátruházásra alapította.

[15] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (3) bekezdés második fordulata alapján tárgyalás mellőzésével bírálta el.

[16] A fellebbezések az alábbiak szerint megalapozatlanok.

[17] A felperes keresetében az alperes jogcím nélküli, rosszhiszemű használatát állította, és e használat idejére a vele szerződéses jogviszonyban nem álló alperestől a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése alapján használati díjat követelt.

[18] A Ptk. 5:11. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli birtokos köteles a jogosultnak kiadni a dolog meglevő hasznait, kivéve, ha ellenszolgáltatás fejében jutott birtokához és jóhiszemű volt.

A (3) bekezdés szerint a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott.

[19] A felperes fellebbezésében nem jelölte meg, hogy az ellenkérelem perfelvételi szakban megváltoztatását mi zárja ki; a keresetváltoztatás visszautasítására vonatkozó Pp. 185. § (3) bekezdésére hivatkozása nem helytálló. Az alperes a 2020. február 18-án tartott perfelvételi tárgyaláson a Pp. 183. § (4) bekezdése értelmében az ellenkérelmét kifejezetten megváltoztathatta. Ekként a fenntartott ellenkérelmében a bérleti szerződésben bekövetkezett alanyváltozásra nem hivatkozott.

Ugyanakkor a felperes megalapozatlanul állította, hogy az alperes a keresettel szembeni védekezését a bérleti szerződés bérlői pozíciójának megszerzésére alapította. A 2020. január 6-i ellenkérelem ugyan valóban tartalmazott olyan hivatkozást is, miszerint az alperes került a bérlő pozíciójába, emellett azonban az alperes érdemben arra hivatkozott, hogy az érvényesen megtörtént apportálással a használati jogot megszerezte, amely birtokállapotról a felperes tudott, azt ráutaló magatartással jogszerűnek fogadta el. Ekként jogcím nélküli és rosszhiszemű birtokosnak nem minősülhet.

Nem felel meg a valóságnak a felperes azon hivatkozása, miszerint ezen érdemi ellenkérelemre nyilatkozat előterjesztésére nem volt lehetősége; a 2020. február 18-án tartott perfelvételi tárgyaláson e nyilatkozatát megtette. Ugyanakkor a keresettel szembeni védekezés lehetősége mint alapvető eljárásjogi jogosultság az alperest illeti, az ellenkérelemre további nyilatkozat tételének biztosítása nem szükségszerű. A jelen perben azt kellett megállapítani, hogy a jogalap nélküli, rosszhiszemű használatra alapított követeléssel szemben az alperes a használatát megalapozó jogcímre, és annak felperes általi jóváhagyására hivatkozott. E kérdés megítélése további nyilatkozatot nem igényel, ezért e körben az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a további írásbeli perfelvétel elrendelését.

Nem helytálló ezért a felperes azon hivatkozása, hogy a meg nem engedett ellenkérelem-változtatással az eljárási jogosultságai az ügy érdemi eldöntésére kiható módon sérültek volna.

Az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási szabálysértés hiányában a fellebbezésben kért hatályon kívül helyezésnek a Pp. 381. §-a alapján nincs helye.

[20] A keresettel érvényesíteni kívánt jogra tekintettel a felperesnek a perben elsősorban az alperes használatának jogcím nélkülségét kellett igazolnia.

[21] Nem volt vitás az a tény, hogy a bérlő 2014. szeptember 22-i alapítói határozatával az őt a bérleti szerződés alapján illető használati jogot öt év határozott időtartamra nem pénzbeli hozzájárulásként az alperes rendelkezésére bocsátotta (apportálta).

[22] Az apportról a Ptk. 3:10. §-a tartalmaz szabályozást.

Az (1) bekezdés értelmében az alapító vagy a tag által a jogi személy rendelkezésére bocsátott vagyon pénzből és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból állhat.

A (2) bekezdés szerint a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként az alapító vagy a tag dolog tulajdonjogát vagy vagyoni értékű jogot ruházhat át a jogi személyre.

[23] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a bérleti szerződéses jogviszony alanyaiban a Ptk. 6:208. § (1) bekezdése szerinti változás nem következett be, az alperes az apportálás eredményeként bérlői pozícióba nem került.

Azonban az alperes a használati jog apportálása mint jogcím alapján történő használatra a fenntartott nyilatkozatában nem mint szerződéses alanyváltozást eredményező körülményre hivatkozott.

[24] A Ptk. 6:334. § (1) bekezdés értelmében a bérlet dolgot a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával jogosult albérletbe vagy harmadik személy használatába adni.

Ezzel egyezően az irányadó Lakás tv. 42. § (1) bekezdése szerint a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

A fentiekből kitűnően általános szabályként a bérlő nem jogosult a dolgot a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe, vagy más használatába adni.

A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az apportáláshoz szükséges hozzájárulása a bérleti szerződés 4. pontjában foglaltak által nem tekinthető megadottnak; az elsőfokú bíróság tévedett, amikor indokolásában ennek ellenkezőjét állapította meg.

A szerződés szövegéből kitűnően ugyanis a bérbeadó felperes engedélye az albérletbe adáshoz hozzájárulásra vonatkozik. Ehhez képest a Ptk. 6:334. §-ának szabályozása megkülönbözteti az albérletbe és a harmadik személy használatába adást. A Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy a használati jog apportálása nem albérletbe adásnak, hanem a bérlemény harmadik személy használatába adásnak minősül, amelyhez a szerződés 4. pontja értelmében a bérbeadó felperes nem adta kifejezetten előzetes hozzájárulását.

[25] Ugyanakkor a felperes beleegyezése hiányában létrejött apportügylet az alábbiak szerint nem minősülhet érvénytelennek vagy hatálytalannak.

[26] A Ptk. 6:334. § (2) bekezdése értelmében ha a bérlő a dolgot a bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérlet és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a dolgot maga használta volna.

A (3) bekezdés szerint ha a bérlő a dolgot a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe vagy engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

[27] A Ptk. 6:334. §-ához fűzött kommentár szerint a bérbeadó engedélyének szükségessége nem teszi a bérlő és az albérlet, vagy a dolgot más jogcímen használó harmadik személy közötti szerződést harmadik személy jóváhagyásához kötött szerződéssé. A bérbeadó engedélyének hiánya önmagában nem érinti a bérlő által harmadik személlyel kötött szerződés létrejöttét vagy érvényességét, hanem bérlői szerződésszegést valósít meg, és ezáltal a bérleti szerződés bérbeadó általi azonnali hatályú felmondását, továbbá – ha annak feltételei egyébként teljesülnek – kártérítési igényét alapozza meg. Ha a bérbeadó a dolog tulajdonosa, és a használat átengedése a hozzájárulása nélkül történt, a bérleti jogviszony fennállása alatt a harmadik személlyel szemben a Ptk. 5:36. § (2) bekezdésében foglalt szabályok szerint léphet fel birtokvédelmi igénnyel.

[28] Az irányadó joggyakorlat szerint (BH2016. 90) akár a felszámolást közvetlenül megelőzően is helye van az adós vagyontárgyai apportálásának – feltéve, hogy az a hitelezők érdekét nem sérti. Az apportlista – függetlenül annak külön okiratban rögzítésétől – az alperes alapító okiratának része, figyelemmel a Ptk. 3:5. § e) pontjában foglaltakra. Ezért a létesítő

okiratban rögzített apportálás jogszerűsége – annak létre nem jötte, érvénytelensége vagy hatálytalansága – a létesítő okirat vizsgálatától függetlenül nem vizsgálható (Kúria Gfv.VII.30.129/2019/5.). A létesítő okirat cégbejegyzését követő módosítása vizsgálatára pedig csak a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 65-71. §-ában meghatározott szabályok alapján, korlátok között kerülhet sor.

A fentiekből következően az apportügylet érvénytelensége vizsgálatának a jelen perben – az alapító okirat vizsgálatától függetlenül – nincs helye, de a bérbeadó hozzájárulása nélküli apportálás útján történt használatba adás egyébként sem az ügylet érvénytelenségét, hanem a bérlő szerződésszegését alapozza meg, amelyre tekintettel a bérbeadó felperes a bérlővel szemben kártérítési igényvel léphet fel.

[29] Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan állapította meg, hogy az alperes nem jogcím nélküli birtokosként, hanem az apportálás folytán a használati jog jogosultjaként használta a bérleményt. Helytállóan jutott arra a következtetésre is, hogy a felperes nem a használati jogot szerző alperessel szemben, hanem a bérlő J. L. Kft.-vel szemben jogosult igényt érvényesíteni – értve ezalatt akár a bérlemény kiadása, avagy a használati jogosultsága korlátozása miatti kártérítési igényt is. Megalapozottan állapította meg, hogy az ingatlant az apportálásra tekintettel jogcímmel használó alperessel szembeni használati díj iránti igény nem érvényesíthető.

[30] Az elsőfokú bíróság ugyancsak helyesen állapította meg azt, hogy a követelésösszecszerűségének alperes általi vitatása mellett a felperes a követelt használati díj mértékének helytállóságát nem bizonyította. Az alperes vitatása mellett az apport során rögzített érték önmagában nem igazolja, hogy a követelt összeg megegyezik az adott időszakban felmerülő használati díj reális mértékével. Az elsőfokú bíróság felhívására a felperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy nem kíván e vonatkozásban további bizonyítási eszközt megjelölni.

A Pp. 265. § (1) bekezdése alapján – a követelés jogalapjának fennállta esetére a – felperes érdekében állt az általa megjelölt használati díj összegének bíróság általi valósnak elfogadása, ezért a bizonyítás elmaradása következményeit is neki kell viselnie.

Erre tekintettel a kereset önmagában az összecszerűség bizonyítottsága hiánya miatt is elutasítandó volt.

[31] Az alperes fellebbezése az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

[32] A per eldöntéséhez szükséges vizsgálat tárgyát nem a felperes és a perben nem álló J. L. Kft. közötti bérleti jogviszony, hanem az attól független, az alperest a használatra feljogosító apportügylet képezte, abból a szempontból, hogy az alperes jogcím nélkül birtokolta-e az ingatlant. A fent kifejtettek szerint az alperes a bérleti szerződés megszűnésétől, illetőleg annak felmondásáról való tudomásszerzésétől és a bérleti díj visszautalásától függetlenül volt jogosult az ingatlan használatára.

Az elsőfokú bíróságnak ezért a bérleti jogviszony megszűnésével, a felmondásának hatályosulásával összefüggésben következtetést nem kellett levonnia, a jogvita a bérleti jogviszony megszűnésének módjától és időpontjától függetlenül is eldönthető volt. Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító döntését nem a bérleti jogviszony megszűnése hiányára alapította, erre is tekintettel az indokolás fellebbezésben kért kiegészítésének nincs helye.

[33] Az elsőfokú bíróság megalapozottan döntött a pernyertes alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének mérsékléséről. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolását az alábbiakkal egészíti ki.

[34] Az IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján az ügyvéd által felszámított munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság döntését indokolni köteles.

[35] Az iratokból kitűnően az alperes jogi képviselője két tárgyaláson vett részt, az érdemi ellenkérelemnél felül csupán egy, jogerősítést kérő iratot nyújtott be. Az ügy megítélése nem volt bonyolult, annak eldöntéséhez terjedelmes bizonyítási eljárás lefolytatására, vagy az alperes részéről részletes jogi okfejtés előadására nem volt szükség. Ezért az alperes jogi képviselője részére adott megbízási szerződésben kikötött 1.500.000 forint fix összeg és ezen felül a 100 millió forint perértékhez igazodó 5 %-os sikerdíj különösen eltúlzottnak minősül, az elsőfokú bíróság helytállóan mérsékelte azt az IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján 1.000.000 forint összegre, amely arányban áll a jogi képviselő által a perben ténylegesen végzett és szükséges tevékenységgel.

[36] A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a fentiek szerint kiegészített indokolással – helybenhagyta.

[37] A fellebbezések eredményre nem vezettek, így a felek a fellebbezésük tekintetében pervesztesnek minősülnek. Ezért a felperes a fellebbezésével felmerült másodfokú perköltségét maga köteles viselni; az alperes a fellebbezésével összefüggésben költségigényt nem számított fel. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében 2.100.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetését kérte, a felperes a fellebbezési ellenkérelmében perköltség igényt nem jelölt meg.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesnek a felperes eredménytelen fellebbezésével felmerült perköltségét az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése szerint 500.000 forint, csökkentett mértékű ügyvédi munkadíjban állapította meg, amely összeg arányban áll a fellebbezéssel érintett eldöntendő jogkérdés bonyolultságával, a szükséges és ténylegesen kifejtett jogi képviselői tevékenységgel. Ezért a felperes köteles megfizetni az alperesnek a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján 500.000 forint másodfokú perköltséget.

Az eredménytelenül fellebbező felperes 2.500.000 forint, az eredménytelenül fellebbező alperes 440.000 forint illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 102. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak.

Budapest, 2021. március 17.

dr. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

dr. Kolozs Balázs s.k.
előadó bíró

dr. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: