



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.150/2021/9.

A felperes:

felperes neve Zrt. „f.a.” (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Schmidt Patrícia ügyvéd (ügyvéd címe)

Az alperes:

alperes neve Kft. (alperes székhelye.)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Mózes Ákos ügyvéd (ügyvéd címe1.)

A per tárgya:

Ingatlan birtokbaadása

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 10.G.20.703/2021/6.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés sorszáma:

Az alperes 10.G.20.703/2021/7.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 15 000 (tizenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak fizessen meg 48 000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A tényállás

[1] A felperes kizárólagos tulajdonosa az település neve1 külterület hrsz/2., hrsz1/17., hrsz1/18., hrsz3/9. hrsz. alatti, valamint a belterület hrsz2/5. és hrsz3 hrsz. alatti ingatlanoknak.

[2] A felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő között 2009. február 2. napján az település neve1 külterület hrsz/2., hrsz1/17., hrsz1/18. hrsz. alatti, 2011. május 1. napján az település neve1 külterület hrsz3/9. hrsz. alatti, valamint 2017. június 1. napján az település neve1 belterület hrsz2/5. és hrsz3. hrsz. alatti ingatlanok tárgyában bérleti szerződések jöttek létre.

A bérleti szerződések alapján a felperes valamennyi ingatlant 2029. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra adta bérbe az alperesnek.

A bérleti szerződésekben a bérleti jogviszony időtartamára az ingatlanok vonatkozásában az alperes javára elővásárlási jogot kötöttek ki.

[3] A felperes felszámolását a Fővárosi Törvényszék 3.Fpk...../2017/12. számú végzésével elrendelte, a felszámolás kezdő időpontja 2018. május hó 11. napja.

[4] A felperes felszámolója a 2hrs3. február 25. napján kelt nyilatkozatával a fenti bérleti szerződéseket azonnali hatállyal felmondta, egyben kérte a bérleti szerződéssel érintett ingatlanok 2hrs3. március 31. napjáig történő birtokába adását.

Az alperes a 2hrs3. március hó 11. napján kelt válaszlevelében arról tájékoztatta a felszámolót, hogy jogszerűtlennek tekinti az azonnali hatályú felmondást, miután a bérleti díjat 2026. december 31. napjáig kiegyenlítette. Ezért az ingatlanok birtokba adása iránti felperesi igénynek nem tesz eleget.

[5] A Fővárosi Törvényszék a 2021. június 21. napján kelt 7.Fpk...../2017/47. számú végzésével felperes felszámolási eljárást befejezte, a felperest megszüntette, és megkereste az illetékes Cégbíróságot a felperes törlése iránt. A fenti bérleti szerződések tárgyát képező ingatlanokat a felperes hitelezőinek adta át a hitelezői igények kielégítése címén.

A felperest a cégnyilvántartásból az illetékes Cégbíróság eddig nem törölte.

A felperes keresete és az alperes védekezése

[6] A felperes a Bajai Járásbírósághoz benyújtott keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az település nevel külterület hrsz/2., hrsz1/17., hrsz1/18., hrsz3/9., valamint belterület hrsz2/5. és hrsz3. hrsz. alatti ingatlanok birtokba adására. Előadta, az ingatlanokra vonatkozóan a felek között létrejött bérleti szerződéseket a felszámolás elrendelését követően a felszámolója a 2hrs3. február 25. napján kelt nyilatkozatával a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdése alapján felmondta. E nyilatkozatát tartalmazó levél átvételét az alperes elismerte, azonban a felmondás jogszerűségét vitatta, és az ingatlanok birtokát nem adta vissza. Álláspontja szerint a bérleti szerződések megszűnésére tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 319. § (2) és 321. § (1) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:212. § (2) és 6:213. § (1) bekezdése értelmében az alperes érvényes jogcím nélkül birtokolja az ingatlanokat.

[7] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, a felperesnek elsőként a felmondás érvényességének megállapítása iránt kell pert indítania. Érvelése szerint a bérleti díj nagyobb részének előre történő teljesítése miatt a felszámoló a bérleti szerződéseket nem mondhatta volna fel.

[8] A felperes a Bajai Járásbíróságon 2021. május 5. napján megtartott tárgyaláson keresetét megváltoztatta, és kérte a bérleti szerződések felmondása érvényességének megállapítását is, valamint a keresetváltoztatásra tekintettel az ügy áttételét a Kecskeméti Törvényszékre. A pertárgyértéket ugyanis 73 800 000 forintban jelölte meg havi 2 050 000 forint összegű bérleti díj alapján, mivel 2027. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig ilyen összegű bérleti díj megfizetésére lenne még köteles az alperes.

Az alperes a tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy a pertárgyértéket elfogadja, amely alapján a Bajai Járásbíróságnak az ügy elbírálásra nincs hatásköre.

A keresetváltoztatásra figyelemmel a Bajai Járásbíróság a 2021. május 5. napján jogerőre emelkedett 13.G.20.067/2021/9/II. számú végzésével az eljárást megszüntette, és elrendelte az ügy iratainak áttételét a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Kecskeméti Törvényszékhez.

[9] Az áttételt követően folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróság – a keresetváltoztatás visszautasítása terhével – felhívta a felperest, hogy határozza meg a keresetek egymáshoz való viszonyát, és adja elő, a megállapítási kereset mely joga védelme miatt szükséges. E felhívására tett nyilatkozatában a felperes a keresetváltoztatásától elállt. Kifejtette, a felmondás érvényességének megállapítása iránt nem szükséges külön kereseti kérelmet előterjesztenie, és az ilyen megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei sem állnak fenn.

[10] Az alperes ellenkérelmében a továbbiakban is a kereset elutasítását kérte, fenntartva az általa korábban előadottakat. Kérte a per áttételét a Bajai Járásbírósághoz, mivel megítélése szerint nem „a pertárgyérték” leszállítása történt, hanem az eredeti kereset fenntartása.

[11] Az elsőfokú bíróság 6/I. sorszámú végzésével az áttétel iránti indítványt elutasította.

Az elsőfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a 2021. június 23. napján meghozott ítéletével kötelezte az alperest, hogy a felperes és az alperes között 2009. február 2. napján létrejött bérleti szerződés alapján birtokolt település nevel külterület hrsz/2., hrsz1/17., hrsz1/18. hrsz. alatti ingatlanokat, a felperes és az alperes között 2011. május 1. napján létrejött bérleti szerződés alapján birtokolt település nevel külterület hrsz3/9. hrsz. alatti ingatlant, valamint a felperes és az alperes között 2017. június 1. napján létrejött bérleti szerződés alapján birtokolt település nevel belterület hrsz2/5. és hrsz3. hrsz. alatti ingatlanokat 15 napon belül ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 38 100 forint perköltséget és az államnak 36 000 forint illetéket. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak 150 000 forint kereseti illetéket. Határozatának indokolása szerint a felek között 2009. február 2. napján és 2011. május 1. napján az 1959. évi Ptk. 423. §-ában szabályozott, míg 2017. június 1. napján a Ptk. 6:331. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott bérleti szerződés jött létre. Rámutatott, a felmondás jogszerűsége kapcsán megállapítási keresetnek a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 172. §-ában meghatározott feltételei nem állnak fenn, mivel a felperes jogosult a megszünt szerződésből fakadó igényét érvényesíteni, az alperes marasztalását kérni az ingatlanok kiürítése iránt. Megállapította, a felszámoló a felek között határozott időtartamra létrejött bérleti szerződés felmondására jogosult volt a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel arra, hogy a kikötött időtartam lejártá előtt nem tekinthetők teljesítettnek a bérleti szerződések. Nem találta megalapozottnak ezért azt az alperesi védekezést sem, hogy a felmondással elveszti az őt bérlőként megillető elővásárlási jogát a felszámoló általi értékesítéseknél. Utalt arra, az alperesnek a nyilvános értékesítés folyamatában lehetősége van pályázattal vagy árverési részvétellel bekapcsolódni. Mindezek

alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felszámoló általi felmondás folytán a felek közötti bérleti szerződések megszűntek, így az alperes birtokláshoz való joga is, amely következtében köteles az ingatlanokat a felperes birtokába adni.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[13] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és a hatáskörrel rendelkező bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Előadta, az illetékes törvényszék a 2021. június 21. napján kelt végzésével a felperest megszüntette a vele szembeni felszámolási eljárás befejezésével, amely miatt ebben az időpontban a Pp. 119. § (1) bekezdés a) pontja alapján a peres eljárás félbeszakadt, így a 2021. június 23. napján megtartott tárgyalás és az ott meghozott ítélet a Pp. 120. § (4) bekezdése értelmében hatálytalan. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság az ügynek a Bajai Járásbírósághoz történő áttételére vonatkozó indítványt elutasító végzését nem indokolta meg, amely miatt e körben érdemi jogorvoslati nyilatkozatot sem tud tenni. Változatlanul fenntartotta ugyanakkor azt az álláspontját, hogy a per járásbíróági hatáskörbe tartozik a Pp. 20. § (3) bekezdés a) pontja alapján. Hangsúlyozta, az ingatlanok kiürítése iránti kereseti kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felperes a felmondás jogszerűségének megállapítását is kéri, ennek hiányában a kiürítés iránti kereseti kérelem időelőtti. A megállapítási kereset feltételei pedig fennállnak, mivel a kiegyenlített bérleti időszak lejártát megelőzően történt meg a felmondás. Véleménye szerint 2026. december 31. napjáig a bérleti szerződések teljesítettnek tekintendők, ezért a felmondásuknak nincs helye. Hivatkozott továbbá arra, a Cstv. 47. §-a a felmondás jogát a felszámoló részére olyan jogviszonyok tekintetében biztosítja, amelyekre vonatkozó jogszabály ezt megszüntetési lehetőségként szabályozza. Határozott időtartamú bérleti szerződések esetében azonban jogszabály a felmondást nem teszi lehetővé, így ilyen jogot a felszámoló sem gyakorolhat. Az elővásárlási joga kapcsán kitért arra, hogy azzal nem élhet, miután a felperes megszűnése következtében pályázati értékesítésre nem fog sor kerülni, és a felszámolási eljárásban sem érvényesítheti már a kiegyenlített bérleti díjat. Ezért jogsérelmet szenved el azzal, hogy a szerződés szerinti teljesítés ellenére nem gyakorolhatja az ingatlanok birtokba tartásával a szerződések szerint őt megillető jogosultságokat.

[14] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Nem vitatta, hogy az illetékes törvényszék rendelkezett a felszámolási eljárás befejezéséről, azonban a végzés nem emelkedett jogerőre, mivel a hitelezők kijavítás, illetve kiegészítés iránti kérelmeket terjesztettek elő, amelyek elbírálása folyamatban van. Kiemelte, a Pp. 23. § (2) bekezdése alapján a kereset leszállítása a bíróság hatáskörét nem érinti, ezért utasította el az elsőfokú bíróság az áttételre irányuló indítványt, amely elutasítás indokolásának elmulasztása nem tekinthető lényeges eljárási szabálysértésnek, az nem hatott ki az ügy érdemére. Megítélése szerint a felmondási jogra alapított kereseti kérelemben nem kell a felmondás jogszerűségének megállapítását kérni, elegendő arra hivatkozással a birtokba adásra kötelezést kérni. A bérleti szerződések felmondása pedig jogszerű, ugyanis a Cstv. 47. §-a speciális felmondási jogot biztosít a felszámoló részére, ezért a felszámoló mindenféle indokolási kötelezettség nélkül jogosult bármilyen szerződést azonnali hatállyal felmondani. A Cstv. 47. § (1) bekezdésére figyelemmel kizárólag elállás esetén van jelentősége annak, hogy a felek részéről történt-e teljesítés, ugyanakkor a bérleti szerződés – beleértve a határozott idejű bérleti szerződést is – kizárólag felmondással, mint egyoldalú jognyilatkozattal szüntethető meg. Az elővásárlási

joggal összefüggésben rámutatott, a felszámolást befejező végzés még nem jogerős, az alperes az értékesítési eljárás során nem élt elővásárlási joggal, és az okafogyottá is vált az ingatlanoknak a hitelezők közötti felosztására tekintettel.

Az ítéltábla döntése és indokai

[15] A fellebbezés alaptalan.

[16] Mindenekelőtt az ítéltábla rámutat, az elsőfokú bíróság ítéletének a felperest illeték fizetésére kötelező rendelkezését a fellebbezés nem érintette, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítélet e részét nem bírálta felül.

[17] A Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 371. § (1) és (2) bekezdésében megjelölt tartalmi követelményei körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nemcsak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy ezt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik, tehát a másodfokú bíróság kötve van a fellebbezés indokaiban előadottakhoz.

[18] Ennek megfelelően a felülbírálat keretében – figyelemmel a fellebbezés indokaira – az ítéltábla egyrészt a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörben eljárva vizsgálta, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően az eljárás félbeszakadt-e, valamint vétett-e eljárási szabálysértést az elsőfokú bíróság az alperes áttételre irányuló indítványának elutasítása kapcsán, másrészt a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti jogkörben azt, hogy helyesen jutott-e az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes köteles a per tárgyát képező ingatlanokat a felperes birtokába adni.

[19] Elsőként az ítéltábla a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva vizsgálta, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően az eljárás félbeszakadt-e. Az ítéltábla ennek körében kiegészítette a tényállást a felek által a másodfokú eljárásban csatolt iratok és a felperes jogképességének vizsgálata körében hivatalból beszerzett cégkivonat adatai alapján azzal, hogy a Fővárosi Törvényszék a 2021. június 21. napján kelt 7.Fpk.25.012/2017/47. számú végzésével a felperes felszámolási eljárását befejezte, a felperest megszüntette, és a bérleti szerződések tárgyát képező ingatlanokat a felperes hitelezőinek adta át a hitelezői igények kielégítése címén. A felperest azonban a cégjegyzékből az illetékes cégbíróság a másodfokú határozat meghozataláig nem törölte.

[20] A Pp. 119. § (1) bekezdés a) pontja értelmében valamelyik fél halála vagy megszűnése esetében az eljárás félbeszakad a jogutód perbelépéséig vagy perbevonásáig. Bár a Cstv. 1. § (3) bekezdés szerint a felszámolás célja az adós jogutód nélküli megszüntetése, azonban az 56. §-a alapján történő vagyonfelosztás esetében a hitelezők szinguláris jogutóddá válhatnak. A Pp. 120. § (1) bekezdése alapján az eljárás félbeszakadása az arra okot adó körülmény bekövetkezésétől kezdődik. A félbeszakadás jogkövetkezménye a Pp. 120. § (4)

bekezdése szerint az, hogy az annak tartama alatt tett minden – a per érdemére vonatkozó – bírói rendelkezés, valamint a felek által teljesített minden eljárási cselekmény hatálytalan kivéve a félbeszakadással, illetve az annak megszüntetésével kapcsolatos bírói rendelkezéseket és eljárási cselekményeket.

A Ptk. 3:48. § (1) bekezdés d) pontja alapján a jogi személy – amelynek a gazdasági társaság felperes is minősül [Ptk. 3:88. § (1) bekezdés és 3:89. § (1) bekezdés] –megszűnik, ha az arra jogosult szerv megszünteti, feltéve, hogy a jogi személy vagyoni viszonyainak lezárására irányuló megfelelő eljárás lefolytatását követően a bíróság a jogi személyt a nyilvántartásból törli. Ennek megfelelően rendelkezik a felperesre, mint a cégjegyzékbe bejegyzett jogalanyra a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 62. § (4) bekezdése akként, hogy a cég a cégjegyzésből való törléssel szűnik meg. A cég törlése tehát olyan konstitutív hatályú aktus, amely a cég jogalanyiségének elvesztését eredményezi.

A felperessel szemben felszámolási eljárás indult, amelynek befejezéséről döntő végzésben a Cstv. 60. § (1) bekezdése alapján a jogutód nélküli megszüntetésről is rendelkeznie kell a felszámolási ügyben eljáró bíróságnak, amely végzéssel szemben fellebbezésnek van helye. A Ctv. 26. § (2) bekezdése értelmében pedig e végzés jogerőre emelkedésének napjával történik meg a cégnek a cégjegyzékből való törlése, amely a Ctv. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján a cégbíróság feladata. Következésképpen a cég jogképessége csak a cégjegyzékből az illetékes cégbíróság általi törléssel szűnik meg, a törlést megelőzően a nyilvántartásba bejegyzett cég jogalanyiséggel, ennél fogva perbeli jogképességgel rendelkezik (Pp. 33. §).

A felperes felszámolási eljárás folytán történő megszüntetéséről döntő végzést az illetékes törvényszék 2021. június 21. napján hozta meg, így az az ítélet meghozatalának időpontjában (2021. június 23. napján) nem emelkedett jogerőre a fellebbezési határidő elteltének hiányában, és a felperes cégnyilvántartásból való törlésére sem került sor. Ezért az eljárás félbeszakadása az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala időpontjáig nem következett be, az ítélet tehát nem hatálytalan. A felperest pedig az illetékes cégbíróság a cégjegyzékből a másodfokú ítélet meghozataláig sem törölte, amely hiányában a felperest jogképesnek kell tekinteni.

[21] Az ítéltábla a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörben vizsgálta a továbbiakban azt, hogy sértett-e eljárási szabályt az elsőfokú bíróság az alperesnek az ügy áttételére vonatkozó indítványának elutasítása kapcsán.

Az alperes az ügy áttételére irányuló kérelmét a törvényszék, mint elsőfokú bíróság által 2021. június 23. napján megtartott tárgyaláson terjesztette elő, a kereset közlését követően, amelyre tekintettel a kérelem – annak tartalma szerint [Pp. 110. § (3) bekezdés] – a Pp. 240. § (1) bekezdés e) pontjára és (3) bekezdésére figyelemmel egyben eljárás megszüntetése iránti kérelemnek is minősül, ugyanis a kereset közlését követően hatáskör hiányában a bíróságnak az áttételről való rendelkezés mellett az eljárás megszüntetéséről is határoznia kell. Az ilyen kérelmet elutasító végzés ellen a Pp. 240. § (6) bekezdése alapján nincs helye külön fellebbezésnek, azonban ugyanezen szakasz (5) bekezdése értelmében a végzést a bíróságnak legkésőbb az ítéletben indokolnia kell. Amennyiben az ítélet meghozataláig e végzés indokolására nem kerül sor, a Pp. 346. § (6) bekezdése szerint azt az ítélet tartalmazza. Tény,

az elsőfokú bíróság az alperesnek az ügy áttételére és ezáltal az eljárás megszüntetésére irányuló kérelmének elutasítását sem az erről rendelkező végzésben, sem az ítéletben nem indokolta meg, amely mulasztása eljárási szabálysértés. Az ítélet indokolásának hiányossága azonban a Pp. 380. § c) pontja értelmében akkor eredményezhet hatályon kívül helyezést, ha a hiányosság oly mértékben orvosolhatatlan, amely miatt az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan. Jelen esetben az ítélet indokolásának hiányossága csupán a hatáskör kérdését érinti, és rendelkezésre állnak azon adatok, amelyek alapján a másodfokú eljárásban a hatáskörrel állást lehet foglalni. Az alperest hátrány pedig nem érthette, mivel lehetősége volt előadni a saját álláspontját a hatáskörre vonatkozóan, amelyet a fellebbezésében meg is tett. Ezért az ítélet hatályon kívül helyezésének nem volt helye az indokolás részbeni hiányossága miatt.

[22] Nem találta az ítéltábla alaposnak az alperesnek azt a fellebbezési érvelését miszerint az elsőfokú bíróság a perre hatáskörrel nem rendelkezett. A felperesnek a Baja Járásbírósághoz eredetileg benyújtott keresete kizárólag ingatlanok birtokbaadására irányult, amely kereset pertárgyértéke nem határozható meg (BH2021. 10), így e kereseti kérelem elbírálása a Pp. 20. § (3) bekezdés a) pontja alapján járásbíróági hatáskörbe tartozott. A felperes keresetét azonban megváltoztatta, az ingatlanok birtokba adása mellett a bérleti szerződések felmondásának jogszerűsége megállapítását is kérte, amely igényét így valós tárgyi keresethalmazatban érvényesítette. A Pp. 23. § (2) bekezdésének első fordulata értelmében a kereset felemelése esetén a hatáskört a felemelt érték alapján kell megállapítani. A megváltoztatott kereset pertárgyértékét a felperes 73 800 000 forintban jelölte meg, amelyet az alperes elfogadott, és a Bajai Járásbíróság a pertárgyértékre figyelemmel hatásköre hiányában rendelkezett az eljárás megszüntetéséről és az ügy iratainak áttételéről. A megváltoztatott kereset esetében pedig az alperes nem kifogásolta az elsőfokú bíróság hatáskörét.

Az elsőfokú bíróság az áttételt követően a keresetváltoztatást vizsgálta a Pp. 185. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, és felhívta a felperest e körben hiánypótlásra a Pp. 185. § (3) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény terhe mellett. Ezt követően nyilatkozott akként a felperes, hogy a keresetváltoztatástól eláll, a felmondás jogszerűségét érintően nem érvényesít külön igényt, azaz nem valós tárgyi keresethalmazatban érvényesíti igényét, arra jogalapként hivatkozik. A kereseti követelését a felperes ezáltal leszállította, amely kereseti kérelem pertárgyértéke meg nem határozható, azonban a követelés leszállítása a Pp. 23. § (2) bekezdésének második fordulata alapján az elsőfokú bíróság már rögzült hatáskörét nem érintette. Az elsőfokú bíróság tehát a keresetről érdemben dönthetett, így az eljárás megszüntetésének és az ügy iratai áttételének nem volt helye, azaz nem áll fenn az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 379. §-a szerinti oka.

[23] Ezt követően az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva vizsgálta a fellebbezés kapcsán az ítélet anyagi jognak való megfelelőségét.

A felperes keresetében az alperesnek az ingatlanok birtokbaadására kötelezését kérte, keresetét arra alapítva, hogy a bérleti szerződéseket a felszámoló felmondta a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján. A Pp. 172. §-a szerint a kereseti kérelem fajtáját tekintve lehet marasztalási, megállapítási, és jogalakítási kereset. Marasztalási keresetben a felperes az anyagi jogi sérelmének orvoslását kéri a bíróságtól. A marasztalásra, azaz teljesítésre irányuló

kereseti kérelmek tartalmuk szerint két csoportra oszthatók: az egyik esetben a felperes szolgáltatás nyújtásra, kötelezettség teljesítésre (pl.: vételár megfizetés), magatartás tanúsítására (pl.: ingóság kiadása, lakás kiürítése), míg másik esetben bizonyos magatartástól való tartózkodásra, vagy tűrésre kéri kötelezni az alperest. A felperes tehát, mivel birtokba adásra kötelezést kért, marasztalási keresetet terjesztett elő a bérleti szerződések megszűnése miatt, a bérleti szerződések fenn nem álltának megállapítása érdekében külön kereseti kérelme nem volt.

[24] A Pp. 172. § (3) bekezdése szerint, valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránti kereset előterjesztésének két együttes (konjunktív) feltétele van. Egyrészt szükséges, hogy a jogvédelem a felperest az alperessel szemben illesse meg, másrészt a felperes marasztalást (teljesítést) a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból ne követelhesen. Lényeges, a perben védekezésként felhozható tényekre, jogi okfejtésekre, megállapítási kereset nem alapítható. Vannak olyan pertípusok, amelyek esetén az anyagi jogi jogszabály engedi meg az ún. sui generis megállapítási kereset előterjesztését. Ezek kapcsán nem kell vizsgálni a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt előfeltételek fennálltát, azaz hiányukban is előterjeszthető megállapítási kereset. Miután a bérleti szerződés megszűnése esetében a bérbeadó marasztalásként kérheti a bérbeadott dolog részére való birtokba adását, és jogszabályi rendelkezés nem írja elő a szerződés megszűnésének megállapítása iránti keresetindítás szükségességét, nincs helye külön a bérleti szerződés felmondása jogszerűségének megállapítása iránti kereset előterjesztésének. Ezért a bérbeadónak a szerződés megszűnésére hivatkozással elegendő az ingatlan birtokbaadása iránti marasztalási keresetet előterjesztenie, amely kereset kapcsán az alperes erre vonatkozó ellenkérelme alapján vizsgálható és vizsgálandó a felmondás jogszerűsége (BH 2017. 121, BH 2013. 153, Kúria Pfv.V.21.648/2018/12., Pfv.V.20.298/2019/10., Pfv.VI.20.605/2hrs3/6.). Ezért a felperes keresetváltoztatása folytán a kereseti kérelme helyesen került előterjesztésre.

[25] A Cstv. 47. § (1) bekezdése speciális, az 1959. évi Ptk. és a Ptk. szabályaitól független elállási és felmondási jogot biztosít a felszámoló részére, amely az 1959. évi Ptk.-ban, a Ptk.-ban, illetve más jogszabályban biztosított jogosultságokhoz képest többletjogosítványt jelent. A Cstv. 47. § (1) bekezdésének alkalmazása megelőzi az általános rendelkezések figyelembevételét (BH2017. 298). Az adós tevékenységének beszüntetése, vagyonának értékesítése és a felszámolás mielőbbi befejezése érdekében ugyanis a felszámolónak az adós kapcsolatait is le kell zárnia, amely az azok jogi alapját képező szerződések rendezését is igényli. Nem kizárt ezért az elállás, illetve felmondás akkor sem, ha egy adott szerződésre vonatkozó szabályozás azt nem teszi lehetővé. A felszámoló felmondási joga ugyanakkor nem korlátlan. Korlátját jelenti egyrészt a Cstv. 47. § (3) bekezdésében felsorolt esetek jelentik, másrészt értelemszerűen nem gyakorolható a felszámoló azonnali hatályú felmondási joga már teljesedésbe ment, fenn már nem álló, megszűnt és ezáltal a polgári jog általános szabályai szerint nem felmondható szerződések esetében. A Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított többletjogosultság tehát nem jelenti azt, hogy a felszámoló felmondhatja a jellegüknél fogva nem felmondható szerződéseket, vagyis a felszámoló Cstv. szerinti speciális felmondási joga az 1959. évi Ptk.-val és a Ptk.-val összhangban gyakorolható (Kúria Gfv.VII.30.200/2012/4.).

[26] A perbeli bérleti szerződések a felperes, mint bérbeadó részéről nem minősülnek teljesítettnek, mivel a jövőre nézve az ingatlanok használatát nem nyújtotta, és használati jellegű kötelekknél a szerződés jövőre nézve való megszüntetése, azaz a felmondás a polgári

jog általános szabályai szerint nem kizárt. Nincs ezért jelentősége annak, hogy a bérleti szerződések határozott időtartamra jöttek létre, és az alperes, mint bérlő a még igénybe nem vett használat után a jövőre nézve túlnyomó részben teljesítette bérleti díj fizetési kötelezettségét. A jogviszony megszüntetését követő elszámolás kapcsán az alperesnek, mint bérlőnek a Cstv. 47. § (1) bekezdése a felmondás folytán keletkezett követelése érvényesíthetőségét is szabályozza, bejelentéshez köti a felszámolási eljárás során.

Önmagában a felmondási jog gyakorlását nem érinti, hogy a bérleti szerződésekben az azok időtartamára az alperes javára kikötött elővásárlási jog a felmondással megszűnik. A felperes felszámolási eljárásában ugyanis az ingatlanok értékesítése nem történt meg, azokat a felszámolási ügyben eljáró bíróság a felszámolási eljárás befejezésével a Cstv. 56. § (2) bekezdésében biztosított lehetőség alapján a hitelezői igények kielégítése címén a hitelezőknek adta át, amely során elővásárlási jog nem is érvényesül. Mindezekre tekintettel a bérleti szerződéseknek a felperes felszámolója általi felmondása jogszerű, amellyel megszűnt az alperesnek az ingatlanok birtoklásához való joga, ezért helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest az ingatlanok birtokba adására.

[27] A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[28] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésére figyelemmel a kifejtett tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló perköltségét.

[29] A feleket az ügyben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján megillető illetékfeljegyzési jog folytán előzetesen meg nem fizetett fellebbezési eljárási illeték viselésére a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles.

Szeged, 2021. november 11.

Dr. Jobbágy Ildikó s.k.

Dr. Tolna András s.k.

Dr. Béri András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró