

VALDMAN ISTVÁN

A haszonkölcsön-szerződés és ennek felbontási lehetőségei az új román Polgári törvénykönyv és az új Polgári eljárási törvénykönyv alapján, abban az esetben, ha a kölcsönadónak sürgős és előre nem látott módon lakhatási igénye lett az ingatlant tekintve

The loan agreement and its options for termination under the New Romanian Civil Code and the New Code of Civil Procedure in the event that the lender has an urgent and unforeseen need for housing in respect of the property

Abstract: The legal institution of loan agreement is undoubtedly an important part of commercial and social life. Extensive use of the legal institution generates facts whose regulation is not always satisfactory. This is also the case with regard to the possibility of early termination of the loan agreement. Although the Civil Code and the Code of Civil Procedure contain provisions for this possibility, they are not enforceable in all cases. The analysis of the relevant regulation and its substantiation with a legal case can be read below.

Keywords: loan agreement, early termination, legal case.

Összefoglaló: A haszonkölcsön jogintézménye kétségtelenül fontos részét képezi a kereskedelmi és társadalmi életnek. A jogintézmény kiterjedt felhasználása olyan tényállásokat generál, melyek szabályozása nem minden esetben kielégítő. Ez a helyzet áll fenn a haszonkölcsön-szerződés idő előtti felbontásának lehetőségeit illetően is. Habár a Polgári törvénykönyv és a Polgári eljárási törvénykönyv tartalmaz előírásokat erre az eshetőségre, ezek mégsem érvényesíthetőek minden esetben. Az erre vonatkozó szabályozás elemzését és jogesettel történő alátámasztását olvashatjuk a következőkben.

Kulcsszavak: haszonkölcsön-szerződés, idő előtti felbontás, jogeset.

1. Bevezető

Már a római jogban jelen volt a haszonkölcsön fogalma. Ez kezdetben csupán szívességet és szabad belátást jelentett (*beneficium ac nudae voluntatis*) a haszonkölcsönbe adó (*commodans*) részéről. A jogügyletnek ebben a kezdeti fázisában egyedül az illető személyen múlt, hogy a dolgot átadja-e, tehát teljesíti-e *officium magis*on alapuló ígérését. Ezt követően azonban a baráti szívesség átfordult *mutuas praestationes*be, azaz kölcsönös szolgáltatásokká alakul át, így a dolog átadásával keletkező kötelelem által a felek közötti kapcsolat legfontosabb jellemzője ettől kezdve már nem a szabad belátás lesz. A létrejött kétoldalú jogügyletnek és a felek kölcsönös szolgáltatásának (*geritur enim negotium invicem*) garanciáit a mindkét fél számára rendelkezésre álló keresetek jelentik.

A dolog átadásával létrejövő szerződés egyenlőtlenül kétoldalú *obligatio*t hoz létre a felek között, melynek értelmében a szükségképpeni adós, a haszonkölcsönbe vevő, köteles a dolgot a szerződés megszűntekor visszaadni, a haszonkölcsönbe adó kötelezettsége pedig az esetlegesen felmerülő költségek, kiadások megtérítésében merül ki. A dolog átadását követően már nem lehet szó egyszerű szívességről, jogi kötelezettség jön létre.

2. A régi Polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezései

A romániai jogrend a haszonkölcsön-szerződés szinte a mai napig változatlanul maradt törvényes rendelkezéseit a napóleoni Code civil 1864-ben történt átültetése révén ismeri.

Az 1864. évi román Polgári törvénykönyv X. címe a 3. fejezetben szabályozta a haszonkölcsön-szerződést. Ezen törvénykönyv 1572. cikke szerint „*a kölcsönadó nem veheti vissza a kölcsönadott dolgot a megállapított idő lejárta előtt, vagy, megállapodás hiányában, mielőtt azt a haszonélvező azon szükségének kielégítésére fordította volna, amiért kölcsönbe vette*”. Az 1573. cikk szerint: „*ha azonban a futamidő alatt, vagy még mielőtt a haszonélvező szükségét kielégítette volna, a kölcsönadó az illető dolog használatát illetően nagy és előre nem látott szükségbe kerülne, a bíró a körülmények alapján visszaszolgáltatásra kötelezheti a haszonélvezőt*”.

A régi Polgári törvénykönyvi szabályozás hatálya alatt született releváns bírósági határozatok irányt mutatnak a megszabott határidejű haszonkölcsön-szerződés esetén a szerződés megszüntetésére irányuló keresetekkel kapcsolatos követelmények esetén. Idézünk egy releváns bírósági határozatból: „*Abban az esetben, ha a szerződés záradékot tartalmaz a szerződésnek a kölcsönadó akaratából történő felmondásának esetére, a bíróság a Polgári törvénykönyvben megszabott általános szerződésbontási követelmények figyelembevételével vizsgálja a keresetet. A felmondás, mint a nem uno ictu szerződések megszüntetésének eszköze, az Rptk. 1020–1021. cikkeiben meghatározott feltételek alapján szankciót jelent azon adós számára, aki vétkes azon kötelezettségek teljesítésének elmulasztásában, amelyekre kötelezettséget vállalt.*

Amint az a Polgári törvénykönyv 1572. cikke rendelkezéseiből következik, a kölcsönadó nem kérheti a dolog visszaszolgáltatását a meghatározott időtartam lejárta előtt. Igaz, hogy

megengedett a dolog határidő előtti visszaszolgáltatása a Polgári törvénykönyv 1573. cikke szerint, de csak akkor, amikor a kölcsönadónak nagy és előre nem látott szüksége lenne a dologra, azonban ez a helyzet nem bizonyított az ügyben, és amely esetleg a dolog visszaszolgáltatására irányuló kereset jóváhagyását eredményezhetné, de semmiképp sem a szerződés felbontására irányuló keresetét.

A felperesek által hivatkozott szerződéses kikötés ('a szerződés akkor szűnik meg, amikor a helyiség tulajdonosai úgy kívánják') sem támasztja alá a követeléseket a szerződés felmondása értelmében, mivel az tisztán opcionális, és a dolog visszaszolgáltatását kizárólagosan a kölcsönadó szándékától teszi függővé, ami megengedhetetlen, ha az egyoldalú felmondás lehetősége nem szerepel a szerződésben.

Így esetleg a szerződés egyoldalú felmondással történő megszűnése lehetne a vita tárgya, és nem a szerződés felbontása, ahogyan az a bírósághoz beadott keresetben szerepel.¹

3. A haszonkölcsön-szerződés felbontása a hatályos polgári jogi szabályozásban

A 2011. október 1-jéig hatályos törvénykönyvet a mai napig érvényben lévő új Polgári törvénykönyv váltotta fel. A haszonkölcsön-szerződés felbontási lehetőségeit tekintve az új rendelkezések hasonlóak a régihez. A 2155. cikk szerint: „(1) A kölcsönvevő köteles a dolgot a meghatározott időtartam lejárta után, vagy határidő hiányában a dolog megállapodás szerinti használata után visszaadni.

(2) Ha határidőben nem állapototak meg, és a szerződés nem tartalmazza azt a célt, amire a dolgot használatra kölcsönadták, a kölcsönvevő köteles a kölcsönadó kérésére a dolgot visszaadni.”

A 2156. cikk a határidő lejárta előtti visszaszolgáltatás vonatkozásában ír elő rendelkezéseket. A kölcsönadó abban az esetben kérheti a dolog visszaszolgáltatását a 2155. cikk (1) bekezdésében megszabott határidő előtt, ha sürgős és előre nem látott módon szüksége lett a dologra, ha a kölcsönvevő elhalálozik, vagy ha a kölcsönvevő megszegi kötelezettségeit. Láthatjuk, hogy az új Rptk., a régi rendelkezésekhez képest, bővíti azon helyzeteket, amikor a kölcsönadó a szerződésben megszabott határidő előtt is kérheti a dolog visszaszolgáltatását.

A dolog határidő előtti visszavétele tekintetében a kölcsönvevő halálesetének megemlítése arra utal, hogy az új rendelkezések a kölcsönvevő személyét determináns, lényeges szerződési jelentőséggel ruházzák fel, a kölcsönadó akaratnyilvánításának feltételéhez kötve a kölcsönvevő hagyatékából a kölcsönkapott dologhoz kötött ingyenes használati jog átörökítésének lehetőségét. Ha a kölcsönadó kéri a dolog visszaszolgáltatását, az örökösök nem hivatkozhatnak a szerződéses határidőre vagy arra, hogy a használat még a megállapodás értelmében folyamatban van.

¹ Bukaresti Törvényszék, 6. kereskedelmi részleg, 2006. december 19-i 12.043. számú határozat.

A kölcsönvevő kötelezettségzegésének megállapítási lehetősége, az erre való hivatkozás megengedése úgyszintén újdonság a régi szabályozáshoz képest. A fent hivatkozott bírósági határozat érveléséhez képest véleményünk szerint előrelépés történt, mivel az új rendelkezés korlátozza a bírósági formalizmust, tágabb teret engedve az egyszerűen és lényegre törően megfogalmazott keresetek esetén.

Az új Rptk. még két helyen tartalmaz utalást a haszonkölcsön-szerződésre. A 918. cikk (1) bekezdésének értelmében nem minősül birtoklásnak a kölcsönvevő hatalma egy dolog felett, mivel az csupán „bírlaló” (*detentor*). Az 1618. cikk b) pontja értelmében pedig nem kerülhet sor beszámításra, ha a tartozás tárgya haszonkölcsönbe adott dolog visszaszolgáltatása.

Az új Polgári eljárási törvénykönyv (a továbbiakban: Pe.) is tartalmaz rendelkezéseket a jogcím nélkül elfoglalt vagy használt épületek kiürítését illető keresetekre, mégpedig a XI. címben, amely a jogtalanul használt vagy elfoglalt ingatlanokból történő kilakoltatásról rendelkezik. A XI. cím I. fejezete általános rendelkezéseket tartalmaz. Az 1034. cikk meghatározza az alkalmazási területet. Az első bekezdés értelmében a rendelkezéseket a volt bérlők vagy más személyek által használt vagy adott esetben jog nélkül használt épületek kiürítésével kapcsolatos vitákban kell alkalmazni. Álláspontom szerint, figyelembe véve a tág megfogalmazást, e szabályokat a haszonkölcsön-szerződés esetében is alkalmazni kell.

Az 1034. cikk második bekezdésében a Pe. a következőképpen határozza meg a fejezetben használatos kifejezések jelentését:

- a) a bérlet – bármely írásban vagy szóban megkötött bérlet, ideértve az albérletet is;
- b) a bérlő – a főbérlő, a bérlő vagy a haszonbérlő, az albérelő vagy a bérlő albérlője, függetlenül attól, hogy a kilakoltatást kérő személy az épület bérbeadója vagy albérlője vagy az ingatlan megszerzője;
- c) a bérbeadó – az ingatlan főbérlője, albérlete, engedményese és az ingatlan megszerzője;
- d) az ingatlan – épület, földterület épülettel vagy anélkül, tartozékaikkal együtt;
- e) a használó – a tulajdonoson vagy bérlőn kívüli bármely olyan személy, aki a tulajdonos engedélyével vagy engedélye nélkül ténylegesen elfoglalja az épületet;
- f) a tulajdonos – az épület feletti tulajdonjog birtokosa, beleértve a bérlőt is.

A Pe. 1035. cikk (1) bekezdése szerint a felperes választhat az e cím által szabályozott eljárás és a köztörvényes eljárás között.

Az 1038. cikk a bérlet megszüntetését és a lakó értesítésének eljárását szabályozza. Az első bekezdés értelmében akkor, amikor a bérlőnek az ingatlant illető használati joga a bérleti szerződésnek a határidő lejártával történő megszűnésével, a bérbeadó keresetnek következtében (vagyis a szerződés érvénytelenségét vagy annak felbontását kimondó bírósági határozat alapján), a bérleti vagy haszonbérleti díj megfizetésének elmulasztásával vagy bármilyen más okból megszűnt, és a bérbeadó az ingatlant birtokba kívánja venni, írásban, végrehajtó útján, értesíti a bérlőt, felszólítva őt arra, hogy az értesítés közlésétől számított 30 napon belül szabadítsa fel és adja át az ingatlant. A cikk második bekezdése értelmében, ha a bérlet határozatlan időre szól, a szerződés megszűnését jelentő felmondás az ingatlan kiürítésére való felszólítást is jelenti a Pe. feltételei szerint. A harmadik bekezdés szerint pedig, ha a bérlet meghatározott időre

szól, akkor a kilakoltatási felszólítást a határidő lejárta előtt legalább 30 nappal kell megküldeni, hacsak jogszabály másként nem rendelkezik. A bérlő az e cikkben előírt értesítésről írásban lemondhat, amelyben elismeri a bérbeadó azon jogát, hogy azonnal igénybe vehesse a II. fejezetben előírt különös eljárást, ha a bérlet bármilyen okból megszűnik, és a bérlő joga megszűntnek tekintendő.

Az 1039. cikk az ingatlan elfoglaló személy értesítését szabályozza. Amikor egy ingatlan tulajdonosa ki szeretné lakoltatni az azt elfoglaló személyt, miután az ingatlanra vonatkozó használati joga megszűnt, írásban értesíti ezt a személyt, utasítva, hogy az általa jogtalanul használt ingatlant tegye szabaddá a felszólítás közlésétől számított 5 napon belül.

A II. fejezet a kilakoltatási eljárást a következőképpen szabályozza:

„1040. cikk: Önkéntes kiürítés

(1) Ha a bérlő vagy a jelen cím alapján értesített elfoglaló személy elhagyta az ingatlan, a bérbeadó vagy a tulajdonos a törvény erejénél fogva, bírósági kilakoltatási eljárás nélkül léphet birtokába. Ellenkező esetben e fejezet rendelkezései alkalmazandóak.

(2) Vélelmezhető az ingatlan elhagyása, ha az ingatlanban megszűnik a gazdasági tevékenység, ha a bérlő vagy az elfoglaló személy, illetve az ezek irányítása alatt álló személyek általi használat megszűnik, ha az ingatlan kulcsai visszaszolgáltatásra kerülnek, ha megtörténi a berendezések, áruk vagy egyéb ingó javak kiürítése az ingatlanból.

1041 cikk: A bíróság értesítése

Ha az e cím értelmében értesített bérlő vagy elfoglaló személy megtagadja az ingatlan kiürítését, vagy ha a bérlő lemondott az előzetes felszólításhoz való jogáról, és bármilyen okból kifolyólag elveszítette az ingatlan használati jogát, a bérbeadó vagy a tulajdonos kérheti a bíróságtól, hogy végrehajtott erejű határozatban rendelje el azon bérlő vagy a lakó azonnali kilakoltatását, a jogsíme megszűnése miatt.

1042 cikk: Döntési eljárás. Fellebbezés

(1) A kilakoltatás iránti kérelmet a felek idézésével kell elbírálni, kivéve, ha az ingatlan bérleti vagy használati díjának meg nem fizetése miatt történő kilakoltatást olyan szerződés alapján kéri, amelyet a törvény végrehajtható jogcímként határoz meg ezen díjak kifizetésére.

(2) A kiürítés iránti kérelmek sürgős eljárásban, tanácssteremben² kerülnek elbírálásra, rövid érvelések meghallgatásával akkor, ha a felek megidézettek.

(3) A válaszirat nem kötelező.

(4) Ha az esedékes bérleti díj vagy haszonbérleti díj megfizetése is a kereset tárgyát képezi, a bíróság a felek megidézésével egyidejűleg elrendelheti úgy a kilakoltatást, mint az alperes terhére ezek kifizetését, beleértve a tárgyalás során esedékessé vált összegeket.

(5) A kilakoltatási határozat végrehajtható erejű, a kihirdetéstől számított 5 napon belül fellebbezhető, ha a felek meg lettek idézve, vagy, ellenkező esetben, a közléstől számított 5 napon belül.

1043. cikk: Az alperes védekezése megidézésének esetén

(1) A bíróságra idézett alperes az e címbe előírt eljárás szerint nem nyújthat be visszkeresetet, nem hívhat perbe más személyt még szavatosként sem, a követeléseit csak más keresetben érvényesíthetők.

² Nem nyilvános tárgyaláson.

(2) Az alperes érdemi védekezésként hivatkozhat a kérelem ténybeli és jogi indokainak megalapozatlanságára, ideértve a felperes jogcímének hiányát is.

1044. cikk: Végrehajtási kifogás

A kiürítési határozat végrehajtása ellen az érdekelt felek a törvénynek megfelelő kifogást nyújthatnak be a végrehajtás ellen.

1045. cikk: A végrehajtás felfüggesztése

(1) A kiürítési határozat végrehajtását nem lehet felfüggeszteni. Bérleti díj vagy bérleti díj fizetésének elmulasztása miatt történő kilakoltatás esetén azonban csak akkor lehet elrendelni az ítélet végrehajtásának felfüggesztését a végrehajtási kifogás során vagy az alperes által benyújtott fellebbezésben, ha az adós készpénzt helyez letétbe a hitelező rendelkezésére a megítélt bér vagy haszonbérleti díj összegében, a felfüggesztés iránti kérelem napjáig esedékes bérleti díj vagy haszonbérleti díjak biztosítására meghatározott összegben, valamint azon bérleti díj vagy haszonbérleti díjhoz kapcsolódó összeg erejéig, amely esedékessé válna a per elbírálásának időtartama alatt.

(2) A felfüggesztés jog szerint megszűnik, ha, annak az időtartamnak a lejárta után, amelyre a bérleti díjat vagy haszonbérleti díjat a fentiek szerint fedezte, az adós nem kérelmezi és nem nyújtja be a végrehajtási bíróság által az új díjak fedezetére rögzített összeget az (1) bekezdésében előírt feltételek szerint.”

Amint az a fenti polgári jogi és polgári perrendtartási szabályozás összehasonlítása során megállapítható, a haszonkölcsön-szerződés felbontására rendelkezésre állhat:

1. az Rptk. 2156. cikkének előírása, mely szerint a határidő lejárta előtt a kölcsönadó kérheti az ingatlan visszaszolgáltatását, ha sürgős és előre nem látott módon szüksége lett rá, és

2. a Pe. 1038. cikkének előírása is, ami biztosítja a „bármilyen más okból” megszünt ingatlan bérleti (és analógia alapján a haszonkölcsön-) szerződés esetén az azonnali kilakoltatást.

E két eljárás között a bérbeadó szabadon választhat a Pe. 1035. cikkének (1) bekezdése alapján.

4. Felmerülő kérdések

Mennyi átjárás van a két eljárás között abban az esetben, ha a bérbeadónak sürgős és előre nem látott módon szüksége lett az ingatlanra? Követheti-e a kölcsönadó a Pe. által előírt sürgős eljárást, vagy az elhúzódó köztörvényes, az Rptk. által szabályozott eljárásnak szükséges alávétnie magát? Azaz hivatkozhat-e sikeresen az az ingatlan-tulajdonos a sürgős és előre nem látható szükségére az ingatlant illetően, amit az Rptk. ír elő, a Pe. által szabályozott kilakoltatási eljárás során, mint olyan okra, ami megszünteti a haszonkölcsön-szerződést, és kérelmezheti-e az azonnali kilakoltatási eljárást? Milyen szempontok kell vezéreljék a bírót a döntése során, ha a kérdésre pozitív a válasz? A bírói elemzés során melyek azok a szempontok, amelyek elsőbbséget élveznek? A tulajdonos joga az ingatlan használatának visszaszerzésére, ha sürgős és előre nem látható szüksége lett az ingatlan használatára, vagy a haszonkölcsönbe vevő még le nem járt ingyenes

használati joga az ingatlant illetően? És hogy még bonyolultabb legyen a kérdésfelvetés, mennyire fontos tényező a bíró számára, ha a megváltozott igényű tulajdonos, aki nem használhatja a tulajdon ingatlanát, mert haszonkölcsön-szerződése hatálya alatt áll, anyagi eszközök hiányában nem tudja megfizetni az ingatlanadót, mivel a kölcsönvevő (aki ugye ingyenes jogcímmel használja az ingatlant) tevékenysége maga után vonja az ingatlanadó megtöbbszörözését?

Ezen elemzés alapjául álljon a Segesvári Bíróság 2019. december 17-i X. sz. határozata és a Maros megyei Kereskedelmi (Szakosodott) Törvényszék 2020. október 13-i X/A sz. határozata. A Segesvári Bíróság a X/308/2019. számú ügy alapját képző keresetet 2019. 11. 05-én iktatta, mint elsőfokú joghatósága alá érkező, a Pe. (2010) 1034. és azt követő cikkei rendelkezéseire hivatkozott különleges eljárású bírósági kérelmet. A felperes Ny. É. az „S. R.” Kft. és Ny. I. alperesek ellen végrehajtható határozat meghozatalát kérelmezte az „S” város adminisztratív területén található „H.T.” utca X. szám alatti, az „S” város „Y” számú telekkönyvébe bejegyzett ingatlanok azonnali kiürítésére vonatkozóan. Ezenkívül azt is kérte, hogy az alpereseket kötelezzék a perköltségek viselésére.

Érdemben a felperes rámutatott arra, hogy a 2019. 10. 01-jén kihirdetett Z. számú Határozatával a Segesvári Bíróság a X/308/2019. számú válóperben elrendelte a házasság felbontását közte és az alperes, Ny. I. között, többek közt a volt férj, mint a „S. R.” Kft. ügyvezetője nem megfelelő viselkedésére alapozva, valamint arra, hogy a veszeke-dések és az alperes további gyalázkodása elkerülése érdekében gyermekeihez kellett költöznie, mert nem részesül olyan jövedelmekben, amelyek lehetővé tennék számára más lakóépület bérlését, és nincs más vagyona, mint az az ingatlan, ahonnan az alperes kilakoltatását kéri. A felperes rámutatott arra is, hogy végrehajtó útján értesítést küldött az alpereseknek a per tárgyát képező ingatlan azonnali felszabadítását kérve, tekintettel arra, hogy már 2019. 05. 27-én postai úton értesítést küldött az alpereseknek, amellyel felmondta a 2018. 04-i haszonkölcsön-szerződést, melyre nem kapott választ. A felperes rámutatott arra is, hogy a végrehajtó által küldött értesítésére e-mailben küldött válaszukban az alperesek nem járultak hozzá az ingatlan felszabadításához és átadásához. Ilyen körülmények között úgy ítélte meg, hogy sürgősségi megoldásként jogosult arra, hogy a saját otthonában élhessen, mert sürgősen és előre nem látható módon szüksége van az ingatlanra, mivel a haszonkölcsön-szerződés megkötésekor még házasságban élt Ny. I. alperessel. A felperes úgy ítéli meg, hogy az alperes cég ügyvezetője nem tájékoztatja a társaság tevékenységéről, nem biztosít számára semmiféle jövedelmet az ingatlan használatából, habár az kizárólagos tulajdona, amelyet a házasságkötés előtt saját forrásból szerzett egyéb tulajdonai elidegenítéséből származó jövedelmei révén. Hivatkozott az új Pe. (2010) 1038. cikkének (1) és (2) bekezdésére, az 1041. cikkekre, valamint az Rptk. (2009) 2156. cikkére.

Válasziratukban az alperesek lényegében ugyanazon tényállást írták le, érdemi védekezésként azt állítva, hogy az ingatlanok lakóingatlanként történő visszaszolgáltatása nem lenne helyénvaló, mivel azok jelenlegi hasznosítási módja kereskedelmi, bennük panzió működik.

A segesvári járásbíróság határozatában a felperes kérelmét mint megalapozatlant elutasította. Az ítélet két lényeges megfontoláson alapult: az ingatlant az alperes társaság nyilvánvalóan érvényes jogcím alapján, jogszerűen használta, és a felperes nem

bizonyította azt a releváns körülményt, hogy Ny. I. alperes ugyanazon ingatlant más módon foglalja, mint az az alperes társaságban betöltött vezetői beosztásából ered.

A Ny. É. tulajdonos fellebbezésében az említett bírósági határozat teljes reformálását kérte, abban az értelemben, hogy rendeltessen el az alpereseknek a vitatott ingatlanokból történő kilakoltatása, ahogyan azt a keresetben kérte. Kiegészítésként kérte az összes felmerült perköltség megtérítését is. Lényegében a fellebbező megismételte az első fokon felhozott érveket, kiegészítve azzal, hogy az alperesek jogcím nélkül használják az ingatlanokat.

A szóban forgó határozat indoklását követően határidőn belül a fellebbező „írásbeli megjegyzések” címet viselő memorandumában kiegészítette a fellebbezési érveit, rámutatva arra, hogy az alapfokú tárgyalás során bemutatott bizonyítékok egyértelműek abban, hogy az alperesek a vitatott ingatlanok „lakói”. Ezenkívül kifejtette, hogy megfosztva attól a jövedelemtől, amelyet az alperes társaságtól mint kisebbségi részesedéssel rendelkező tagnak kellett volna megkapnia, objektíve nem csak lakhatási szükségleteinek kielégítésére nem volt képes, hanem adókötelezettségeinek teljesítésére sem az adott ingatlanokkal kapcsolatban. Ebben a tekintetben rámutatott arra, hogy Ny. I. alperes részéről ellenséges bánásmódban részesül, és nem csak az alperes társaság keretén belül.

Válasziratukban az alperesek ugyanazon érveket sorakoztatták fel, mint az alapfokú bíróság előtt, rámutatva, hogy a szóban forgó ingatlanok birtoklására érvényes jogcímük van.

A fellebbezésben megfogalmazott alapvető kritikákkal kapcsolatban a fellebbezési bíróság megállapította, hogy ezen rendes fellebbezés átszármaztató hatályú (*devolutív*), ahogyan azt a Pe. 476. cikkének rendelkezései szabályozzák, mely kiterjed a Pe. 1042. cikkére, mint az alapfokú bíróság előtt felhozott jogalapra, viszont egy olyan, a fellebbezésben először felhozott érvre is, mely a felperes megfelelő élettérre vonatkozó elengedhetetlenül sürgős szükségét hangsúlyozza.³

Lényegében sem a fellebbező, sem az alperesek a válasziratukban nem kérdőjelezik meg az elsőfokú bíróság által rögzített tényállást, ezért a másodfokú bíróság a fellebbezésben megfogalmazott kritikák vizsgálatát az elsőfokon már felvázoltaktól kezdi. Mindenekelőtt érdemes megjegyezni, hogy a függőben lévő ügy a jogalkotó által az újraközölt Pe. (2010) 1034–1049. cikkeinek rendelkezései által szabályozott különleges bírósági eljárás keretében zajlik, amely olyan, azon ingatlantulajdonosok számára biztosított egyszerűsített bírósági eljárás, akik a volt bérlők ellenállásába ütköznek – abban az esetben, ha az ingatlant olyan korábban érvényes jogcím alapján használták, amelynek érvényessége megszűnt bármely, a Pe. 1038. cikkének (1) bekezdésében előírt okok miatt –, vagy olyan más személyek ellenállásába, akik jogtalanul foglalják az ingatlant. Hangsúlyozni szükséges, hogy ezen egyszerűsített bírósági eljárás opcionálisan áll a

³ Ebben a Törvényszék egyértelműen tévedett, mivel az elsőfokon eljáró bíróságon iktatott keresetben a felperes már konkrétan hivatkozott az Rptk. 2156. sz. cikkére, de arra a tényállásra is, hogy „a veszekedések és az alperes további gyalázkodása elkerülése érdekében gyermekeihez kellett költöznie, mert nem részesül olyan jövedelmekben, amelyek lehetővé tennék számára más lakóépület bérlését, és nincs más vagyona, mint az az ingatlan, ahonnan az alperesek kilakoltatását kéri”.

jogosultak rendelkezésére, a Pe. 1035. cikkének (1) bekezdése értelmében a választás lehetősége a kérelmező számára biztosított.

E különleges peres eljárás megindításakor a felperes csak az alperes társasággal kötött haszonkölcsön-szerződés felmondásának felvevését tartotta szem előtt, azt állítva, hogy Ny. I. alperes jogellenesen foglalta el a kérdéses ingatlant. Ezt követően a fellebbviteli bíróságon a felperes kiterjesztette eredeti érvelését,⁴ rámutatva arra, hogy sürgős lakásigénye van, és ez további kiegészítő ok, ami miatt szükséges a felperesek azonnali kilakoltatása a tulajdonában lévő ingatlanból.

Ezek a feltevések a következőkben együttes vizsgálat tárgyát képezik. Minden kétségen felüli, hogy a fellebbező felperes kezdeményezte azokat a lépéseket, amelyekkel aktiválta a Polgári törvénykönyv (2009) 2156. cikkében foglalt rendelkezések által biztosított lehetőséget a vitatott ingatlan határidő előtti visszaszolgáltatására, hivatkozva a sürgős és előre nem látott lakásigényére,⁵ amelyet a volt férjétől a válás miatt történő különválása idézett elő, aki épp Ny. I. alperes, aki egyben az alperes társaság többségi tulajdonostársa és ügyvezetője, amely társaságban a felperes kisebbségi részesedéssel rendelkezik.

Ez azt jelenti, hogy maga a fellebbező is úgy tartja, hogy a haszonkölcsön-szerződés, amely alapján az alperes társaságnak engedte át az ingatlan használatát, jogszerűen létezik,⁶ ennek jogszerű megszűnésének okai pedig az ingatlan rendeltetésének nem megfelelő használata, azaz a kölcsönvevő vétke, vagy a haszonkölcsön kedvezményezettjének megszűnése. Nyilvánvaló, hogy az a mód, ahogyan a fellebbező eljár, az általános szabályok bizonyos formáira utal annak az ingatlannak a visszaszolgáltatása érdekében, amelynek használatát a haszonkölcsön-szerződés révén átengedte az alperes társaságnak, ez az opció pedig kizárta a Pe. 1034. cikkének rendelkezései alapján az egyszerűsített bírósági eljárás felhasználásának jogát.

Mindenesetre, mivel még mindig létezik érvényes használati jog, az Rptk. (2009) 2156. cikkének rendelkezései alapján kért határidő előtti visszaszolgáltatás külön jogvitát alkot,⁷ a másodfokú bíróság megjegyezte, hogy még nem állt a fellebbező rendelkezésére ezen előzetes jogi eljárás, az alperes társaság pedig meg nem szüntetett jogcím alapján használja az ingatlant. A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a sürgős és előre nem látható lakásigény nem lehet releváns indok az alpereseknek az ingatlanból való kilakoltatásának elrendelésére. Egyrészt egy ilyen személyes, elfogadható és észszerű szükséglet nem egyeztethető össze az épület jelenlegi rendeltetésével, ami a panzió, amelyre tekintettel a birtokló kötelessége a gazdaságos, megfelelő működtetés. Ez a dologi kötelezettség különösen megterhelővé tenné az exkluzív lakásként történő használatot, vagyis a fellebbező által hivatkozott anyagi hiányosságokat csak növelné, nemhogy a lakhatási szükségletét kielégítené, még akkor sem, ha ez valós lenne.

Másrészt ilyen kizárólagos személyes szükséglet nem elégíthető ki anélkül, hogy megghiúsítaná a fellebbező által a haszonkölcsön-szerződés alapján vállalt szerződéses

⁴ A Törvényszék újból hibásan elemezte a fellebbezést a keresethez képest, a fentiek értelmében.

⁵ Mint látható, a Törvényszék eddigi érvelésével szöges ellentétbe került, leírva a felperesnek a 2156. cikkre való előzetes hivatkozását.

⁶ Erre sem a keresetben, sem a fellebbezésben nem történt utalás.

⁷ Más kereset ez irányban a bírósághoz nem lett benyújtva.

kötelezettségének teljesítését, amelynek jogi létezésével kapcsolatban a fellebbviteli bíróságnak nincs észszerű kétsége, mivel ez szükségszerűen az alperes társaságnak megfosztását jelentené a dolog használatát illetően, amelyet – legalábbis látszólag – még mindig élvez. Az adózási kérdéseket illetően a másodfokú bíróság ezeket a jelen ügy sajátos körülményei között lényegtelennek tartja, ezek sikeresebben kifejthetőek egy esetleges olyan jogi eljárás során, amely az alperes társaságra háruló szerződéses kötelezettségek megszegésére vonatkozna, azaz hasznos lehet a fellebbező által egyidejűleg alkalmazott köztörvényes eljárásban.

A fellebbező hivatkozásainak vizsgálatát követően a másodfokon eljáró bíróság (a megyei törvényszék) ugyanazokra a következtetésekre jutott, mint az elsőfokú bíróság, ezért a fellebbezés elutasításra kerül.

A törvényszék számára nyilvánvaló, hogy a fellebbező és az alperes, Ny. I. között fennálló vonzalom megszűnt, és az ilyen traumákból fakadó érzések képesek volatilizálni és befolyásolni az *affectio societatis*,⁸ és implicit módon képes zavarni az érintettek között meglévő társadalmi kapcsolatokat. A jelen ügy inkább az otthoni jogvitáknak a társasági kapcsolatokra történő kiterjesztéseként nyilvánul meg, az érintettek közötti ellenségeskedés minden kétséget kizáró.

Különösen nehéz volt a másodfokú bíróság számára ezekben az összefonódó személyes és társadalmi kapcsolatokban ellenőrizni azokat a feltételeket, amelyeket kizárólag a jogalkotó biztosított a függőben lévő, a Pe. 1034. cikk (1) bekezdésére hivatkozó jogorvoslati eljárás igénybevételére. A bemutatott igazoló iratokból nem derült ki egyértelműen a haszonkölcsön-szerződés megszűnése mint az alperes társaság számára az ingatlan használatához alapvető feltételként szükséges jog megvonása, az ingatlan Ny. I. alperes általi személyes használata pedig az alperes társaság törvényes ügyvezetői minősége természetes módon beépíti, így nem visszaélészerű az általa vezetett szállásadói vállalkozás vonatkozásában. A törvényszék ezen indoklás alapján a fellebbezést elutasította.

Következtetésképpen a bírói érvelés abba az irányba mutat, hogy a köztörvényes, az Rptk.-ban meghatározott sürgős és előre nem látott lakhatási igényre való (bármennyire is bizonyított) hivatkozás nem jelent garanciát a Pe.-ben megszabott különleges, gyors kilakoltatási kereset jóváhagyására, mivel a haszonkölcsön-szerződés ezáltal nem tekinthető megszűntnek, még akkor sem, ha a tulajdonos végrehajtó által értesíti a haszonkölcsönbe vevőt ezen – törvényben megszabott indok miatti – egyoldalú szerződésbontásáról.

Véleményem szerint a Pe. 1038. cikkét a fent bemutatott konkrét jogesetben úgy is értelmezhetnék volna az ügyben eljáró bíróságok, hogy megállapíthatták volna azt, hogy a „*bármilyen más ok*” magába foglalja az Rptk. 2156. cikkében foglalt sürgős és előre nem látható lakásigény miatti felmondást, ezáltal elrendelhetnék volna a haszonkölcsön kedvezményezettjeinek kilakoltatását. Az ehhez hasonló áldatlan állapotok elkerülése érdekében javasolható a haszonkölcsön-szerződés rövid időre szóló megkötése, és adott esetben szerződésmódosítás útján történő meghosszabbítása, ugyancsak rövid időre.

⁸ Az *affectio societatis* fogalmáról a román jogban lásd VERESS Emőd: *Considerații privind executarea silită a părților sociale ale societăților cu răspundere limitată = Sapientia Iuris*, szerk. Emőd VERESS, C.H. Beck, Bukarest, 2018, 3–13.

De lege ferenda javaslatként pedig a Pe. 1038. cikkének olyan irányú kiegészítése fogalmazható meg, amely konkrétan rámutat az Rptk. 2156. cikkébe foglalt sürgős és előre nem látható igényre, mivel – véleményem szerint – a tulajdonjog alkotmányos garantálása, mely magába foglalja a tulajdon használati jogát is, prioritás a kereskedelmi társaságok működésének fenntartásához képest.

Megjegyzés: E lapszám szerkesztőjének álláspontja szerint az itt elemzett bírósági határozatok jogszerűek. A Pe. által szabályozott különleges eljárás alapvetően a megszűnt bérleti szerződések, illetve az ingatlant ténylegesen elfoglaló személyek vonatkozásában biztosít különleges, gyors kilakoltatási eljárást. Így az ingatlan használatára jogcímet adó haszonkölcsön-szerződések nem tartoznak e különleges eljárás tárgyi hatálya alá, esetükben a köztörvényes eljárást kell alkalmazni. A haszonkölcsön-szerződés valóban egyoldalúan megszüntethető, ha a kölcsönadónak sürgős és előre nem látható szüksége van a haszonkölcsönbe adott dologra (Rptk. 2156. cikk). Viszont, amennyiben a kölcsönvevő önkéntesen nem adja vissza a dolgot, vitatja a megszüntetés megalapozottságát, akkor ennek a jogvitának a tisztázására a különleges kilakoltatási eljárás nem alkalmas. A felperesnek a fenti tényállás alapján igaza is lehet, viszont a megválasztott eljárási út, a Pe. különleges kilakoltatási eljárása nem volt megfelelő a kívánt cél elérésére, a kilakoltatási eljárást az Rptk. vonatkozó rendelkezései és az általános eljárási szabályok szerint kellett volna kezdeményezni.

Irodalomjegyzék

1. Gabriel BOROI, Liviu STĂNCULESCU: *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod Civil*, Hamangiu, Bukarest, 2012.
2. Ioan POPA: *Contracte civile de la teorie la practică, ediția a II.-a revizuită și adăugită*, Universul Juridic, Bukarest, 2020.
3. Törvények:
 - a) 2009. évi 287. törvény a Polgári törvénykönyvről.
 - b) 2010. évi 134. törvény a Polgári eljárási törvénykönyvről.
4. Bírósági határozatok:
 - a) A gesesvári járásbíróság 2019. december 17-i X. sz. határozata.
 - b) A Maros megyei Kereskedelmi (Szak)Törvényszék 2020. október 13.-i X/A sz. határozata.