

Jár-e elsőbbség a bérbeadónak a bérlő vagyontárgyait illetően?

A bírósági határozat alapjául szolgáló tényállásban az a kérdés merült fel, hogy a törvényes zálogjog létrejöttéhez a bérleti jogviszony fennállásán és az eszközök bérleménybe vitelén túl szükséges-e a bérleti díj alapján fennálló követelés is.

Egy felszámolási eljárásban benyújtott kifogás kapcsán kellett a bíróságoknak állást foglalnia abban a kérdésben, hogy a bérbeadót a bérlő ingatlanba bevitt ingóságain megillető törvényes zálogjog mikor keletkezett és megelőzi-e a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett vagyont terhelő zálogjogot.

A másodfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) alapján a bérbeadót megillető zálogjog létrejöttének – és ennek részeként a megalapításának – nem feltétele a hátralékos bértartozás, a bérlő késedelme. A vizsgált törvényes zálogjog abban az időpontban megalapított, amikor a rendelkezésre jogosult bérlő a vagyontárgyat a bérleménybe beviszi.

Ennek megfelelően amennyiben a bérlő vagyontárgyai a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzés időpontja előtt már a bérleménybe kerültek és ott voltak a felszámolás kezdő időpontjában is, akkor a bérbeadót illeti az első ranghelyi kielégítés joga. Természetesen követelés hiányában a zálogjog alapján nem illeti meg kielégítési jog a zálogjogosultat, azaz a bérlő bérleti díj tartozása a zálogjog megalapításának nem feltétele, azonban a kielégítési jog gyakorlásának igen. A kielégítési jog fennállása a perbeli esetben nem volt kérdés, a bérbeadónak ugyanis volt lejárt követelése a bérlővel szemben.

Mikortól illeti meg a zálogjog a bérbeadót?

Azt a Kúria is megerősítette – a jogerős ítélettel egyetértve –, hogy a zálogjog megalapításához a törvény külön rendelkezése a felek ügyleti megállapodását, vagyis magát a zálogszerződést pótolja, a zálogjog megalapításának további feltétele azonban a bérleménybe bevitt vagyontárgyak birtokának átruházása, ami magával az ingatlanba történő bevittelal megvalósul. A Kúria azt is kimondta, hogy a bérbeadót tehát kézzzálog illeti meg, amely megszűnik a vagyontárgyon, amennyiben az a bérleményből kikerül.