

A Fővárosi Ítéltábla a ... I. rendű, a Dr. Török Krisztina Ügyvédi Iroda által képviselt ... II. rendű, a dr. ... jogi osztályvezető által képviselt ... III. rendű felperesnek - a Harsányi Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. február 7. napján kelt 7.G.41.795/2008/56. számú ítélete ellen az alperes részéről 57. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti;

fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, az alperest terhelő fizetési kötelezettséget 337.300 (háromszázharminchétezer-háromszáz) forintra leszállítja, az ezt meghaladó marasztalási összeg tekintetében a keresetet elutasítja;

egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperes részére 5.000 (ötezer) forint+Áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A keresettel érvényesített követelés tekintetében a felperesek az 1990. július 31. napjától felszámolás alá került és a felszámolási eljárás eredményeképp 2002. december 27-én megszűnt ... Vállalat (a továbbiakban: ...) jogutódai.

A ... - felszámolója útján - 1991. március 28-án értékesítette az alperes részére az egészhez viszonyítottan 1/2 arányban tulajdonában álló Budapest IV. kerületi ... számú tulajdoni lapon ... helyrajzi szám alatt felvett ... m² alapterületű, telephely megjelölésű, a természetben Budapest, IV. szám alatti ingatlannak az egészhez viszonyított ... hányadát, amely az adásvételi szerződés 1. számú melléklete szerinti

ingatlanrészeket foglalta magában. A szerződésben a felek rögzítették, hogy a megjelölt „N”, „M” és „T” jelű épületek a beépített tartozékokkal és a hozzájuk tartozó földrészlettel az alperes kizárólagos használatába kerülnek. Az adásvételi szerződés 11. pontjában a ... térítés ellenében vállalta az alperes üzemeltetéséhez szükséges közüzemi, technológiai és üzemfenntartási szolgáltatások nyújtását a szerződés 5. számú mellékletében rögzített díjtételeken 1991. december 31-ig; a felek továbbá kötelezettséget vállaltak arra, hogy a szolgáltatások teljes körű üzemeltetésének módjára, fenntartására és költségeire valamennyi érdekelt bevonásával 1991. május 31-ig szerződést kötnek.

Az alperes az „N” jelű épületet termelőüzem, az „M” jelű épületet kiszolgáló létesítmény, míg a „T” jelű építményt fejlesztési céllal vásárolta meg azzal, hogy azokban napelemgyárat üzemeltessen. A szerződés megkötésekor a „T” jelű létesítmény nem volt használható (korábban leégett), csak lebetonozott alagsori része létezett, ez képezte az adásvételi szerződés tárgyát is.

Az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt 1991 áprilisában birtokba lépett, az „M” jelű épületet a szolgáltató berendezésekkel együtt a szolgáltatási szerződés megkötéséig üzemeltetésre díjmentesen visszaadta a ...-nek.

Az alperes a birtokba lépést követően tényleges gazdasági tevékenységét nem kezdte meg, 1992. június 8-án pedig az eladó hibás teljesítésére hivatkozással elállt az adásvételi szerződéstől.

A ... az „M” jelű épületben 1993. március 31-ig nyújtott szolgáltatást a tulajdonostársak részére, majd ezt követően az épület birtokba adását felajánlotta az alperesnek. Az alperes a visszavételt megtagadta azzal az indokkal, hogy a szerződéstől már elállt, s az elállása az adásvételi szerződést megszüntette. Az alperes 1991 áprilisától az ingatlan visszavételéig (1994. május 11-ig) az „N” és „T” jelű építményt tartotta birtokban, ténylegesen az „N” jelű épület földszintjét használta raktározási célokra.

Az ingatlan üzemeltetésének módjára, fenntartására és költségeire az ingatlan használói között nem jött létre szerződés. Az érintettek nem rendezték az ingatlan használatával felmerült és egyedileg nem mérhető üzemeltetési költségek egymás közti megosztásának rendszerét.

A felperesi jogelőd által az 1992. március 1. után teljesített közüzemi szolgáltatásokról kiállított számlákat az alperes nem egyenlítette ki.

Az alperes 1992. október 21-én a Fővárosi Bíróságon 4.G.53.460/1992. szám alatt lajstromozott keresetében a Pénzügyminisztérium I. rendű és a felperesi jogelőd ... Vállalat „fa” II. rendű alperest egyetemlegesen 603.579.638 forint kár megtérítésére kérte kötelezni; a per során a felperesi jogelőddel szemben a per főtárgya

vonatkozásában elállt kereseti kérelmétől, keresetét a perköltség tekintetében tartotta fenn.

A Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság 1997. június 27-én meghozott Pf.IV.31.428/1996/15. számú végzésével a jelen per alperesének a felperesi jogelőddel szembeni keresete tárgyában a pert megszüntette és elrendelte a keresetlevél áttételét a felperesi jogelőd felszámolási ügyéhez. Határozatának indokolásában rámutatott arra, hogy a felszámolás alatt álló II. rendű alperessel (felperesi jogelőd) szemben kereseti követelés nem érvényesíthető.

A felperesi jogelőd felszámolási eljárásában az alperes hitelezői igényt sem kártérítés címén, sem egyéb jogcímen nem jelentett be.

A Fővárosi Bíróság 1998. július 3-án kelt, a Legfelsőbb Bíróság 2002. október 10-én meghozott Pf.IX.25.418/2001/10. számú részítéletével helybenhagyott 4.G.53.460/1992/45. számú ítéletével a jelen per III. rendű felperesének jogelődjét - mint a ... felszámolójaként eljáró, időközben jogutód nélkül megszüntetett szanáló szervezet alapítóját - a jelen per alperese részére 35.000.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a jelen per alperesének keresetét elutasította; a jogerős ítélet egyebek mellett megállapította, hogy a jelen per alperese 1992. június 8-án jogszerűen állt el a felperesi jogelőd ... képviselőjében eljáró felszámolóval megkötött adásvételi szerződéstől, ezért a kifizetett vételárrészlet a jelen per alperesének visszajár; ezt meghaladóan a jelen per alperese által az üzem visszaadásáig felmerült üzemeltetési költségek, a vegyesvállalat alapítás megghiúsulása miatt elmaradt haszon, valamint az adásvétel tárgyát képező vagyontárgyak vételára és apportértéke közötti különbözet címén előterjesztett kártérítési igény megalapozatlan.

Időközben a felperesi jogelőd ... az 1992. január 20-án és 1993. február 23-án előterjesztett fizetési meghagyás iránti kérelemmel indult, ellentmondás folytán perré alakult eljárásokban - a perek egyesítését követően - módosított keresetében az alperest számlatartozás címén 20.097.650 forint, továbbá a kereset alapjául szolgáló egyes számlák összege után a számla esedékességétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

A kereseti előadás szerint az 1991. március 28-án megkötött adásvételi szerződés rendelkezései alapján a felperesi jogelőd az 1991. áprilisi birtokba lépését követően különböző szolgáltatásokat (portaszolgálat, rendészeti szolgáltatás, telefonvonal, víz, csatorna, villany, gáz) nyújtott az alperesnek, a szolgáltatások ellenértékéről 1992. március 1. és 1993. március 31. között kibocsátott számláit azonban az alperes nem egyenlítette ki. A kiszámlázott összeg egyrészt az alperes önálló fogyasztásmérő berendezéseinek mért víz- csatornadíjakat és villamos energiadíjakat, másrészt azokat a készenléti díjakat és egyéb közüzemi szolgáltatási díjakat tartalmazza, amelyek az ingatlan használat tulajdonostársak között arányosítással kerültek felosztásra, és amelyből az alperes a ráeső részt számla ellenében sem fizette ki.

A per tartama alatt a Fővárosi Bíróság 2002. december 27-én jogerős 9.Fpk.01-90-00058/1397. számú végzésével a felperesi jogelőd ... megszüntetésével befejezte a felszámolási eljárást, a felperesi jogelőd jelen perben érvényesített követelését hitelezői igénye kielégítéseként 2.750.000 forint erejéig az utóbb I. rendű felperesként perbe lépő ... Pénzügyi, Gazdasági és Szolgáltató Kft. részére, ezt meghaladóan az utóbb III. rendű alperesként perbe lépő Pénzügyminisztérium részére adta át.

A I. rendű felperes neve követelését engedményezéssel a II. rendű felperes szerezte meg, az I. rendű felperes perből történő elbocsátására azonban az alperesi hozzájárulás hiányában nem kerülhetett sor.

A III. rendű felperes személyében a per tartama alatt a jogszabály erejénél fogva következett be jogutódlás.

Az I., II. rendű felperések az alperest a II. rendű felperes részére 2.750.000 forint és ezen összegnek 2002. november 5. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérték kötelezni. Hivatkozásuk szerint az alperest jogszerű elállása sem mentesíti az 1992. március és 1993. július közötti időtartamban felmerült készenléti díj számlákban és közüzemi terhelési értesítőkben foglalt díjak és szolgáltatások ellenértékének megfizetése alól.

A III. rendű felperes leszállított kereseti kérelmében 5.289.123 forint és ezen összeg 1991. november 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére kérte kötelezni az alperest, kereseti kérelmét az 1991. március 28-án megkötött adásvételi szerződés teljesítésére alapította. Hivatkozása szerint e szerződésben a felek egyértelműen kikötötték azt, hogy a megvásárolt ingatlanok, gépek és berendezések üzemeltetéséhez szükséges közüzemi technológiai és üzemfenntartási szolgáltatások díja az alperest terheli. Hivatkozása szerint a beszerzett szakértői vélemény alapján megalapozott a készenléti díjak számlázott összege.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperések perköltségben marasztalását kérte, a kereset jogalapját és összepszerúségét egyaránt vitatva. Állította, nem állt szerződéses jogviszonyban a felperesi jogelőddel, az ingatlant a felperesi jogelőd felszámolójától vásárolta meg, így jogviszony közte és felszámoló szervezet között jött létre. Amennyiben közte és a felperesi jogelőd között az adásvételi szerződés jogviszonyt hozott volna létre, úgy véleménye szerint szerződéstől történt, az általa indított előzményi perben született jogerős ítélet szerint is jogszerű elállása visszamenőleges hatállyal szüntette meg a szerződéses jogviszonyt, az adásvételi szerződés szerinti közüzemi díjfizetési kötelezettsége ezért sem áll fenn a felperésekkel szemben.

Az alperes azt is hangsúlyozta, a „M” jelű épületet a birtokba vételt követően üzemeltetésre azonnal visszaadta a felperesi jogelődnek, ennek következtében a ténylegesen mért fogyasztás alapján kiszámlázott összeg egy része is valójában a felperesi jogelőd által ténylegesen igénybe vett szolgáltatások ellenértékét tartalmazza, amelynek megfizetésére nem kötelezhető.

A közüzemi díjigény összepszerúségében azért is megalapozatlan, mert a szerződéstől elállása időpontjában csak a „N” jelű épületet tartotta birtokában,

annak földszintjén a tulajdonában lévő ingóságokat raktározta, ugyanakkor termelő tevékenységet az elállásig sem ebben az épületben, sem az adásvétel tárgyát képező többi épületrészben nem folytatott.

Az alperes arra az esetre, ha az ellenkérelmében előadottak megalapozatlannak bizonyulnának, beszámítási kifogást is előterjesztett. Beszámítási kifogásként kívánta érvényesíteni egyrészt 603.000.000 forint és járulékai megfizetésére irányuló kártérítési igényt, amelyet állítása szerint a 4.G.53.460/1992. számú előzményi perben már érvényesített, annak elbírálására azonban keresetlevelének a felszámolási bírósághoz történt áttételét követően nem került sor. További 35.000.000 forint + áfa összeget az alperes perköltség igény címén kívánt beszámítási kifogás útján érvényesíteni arra hivatkozással, hogy az előzményi perben ilyen összegű perköltség igényt érvényesített, amelynek tárgyában a bíróság nem hozott döntést.

További 30.000.000 forintot használati díj címén kívánt beszámítási kifogás útján érvényesíteni, arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően egy kompresszort 1991. május 31-ig bocsátott ingyenesen a felperesi jogelőd rendelkezésére, üzemeltetésre az 1991. május 31-ét követő időszakra a felperesi jogelőd a beszámítási kifogásban foglaltakban azonos összegű használati díjat tartozik fizetni részére.

Az alperes nem vitatta, hogy a felperesi jogelőd ... felszámolási eljárásában nem jelentett be hitelezői igényt, ugyanakkor azt állította, a hitelezői igénybejelentés elmulasztása nem képezi akadályát a felperesi jogelőddel szemben a perbeli követeléssel párhuzamosan keletkezett igénye beszámítási kifogás útján történő érvényesítésének, tekintettel arra, hogy a felperesi jogelőddel szembeni követelése a felszámolási eljárás tartama alatt keletkezett, ezért nem minősül hitelezői követelésnek a felperesi jogelőd felszámolására irányadó Ftvr. rendelkezései szerint.

Az alperes hangsúlyozta azt is, miután elállását a felperesek jogelődje nem vette tudomásul, az elállást követően a perbeli ingatlan az alperes felelős őrzésébe került, mégpedig az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal, ebből következően az alperes jogállására a birtokba lépéstől kezdődően a felelős őrzés szabályait kell alkalmazni.

A II-III. rendű felperesek az alperes beszámítási kifogásának elutasítását kérték. Kifejtett álláspontjuk szerint az alperesnek követelését hitelezői igényként a felperesi jogelőd ellen folyamatba tett felszámolási eljárás során kellett volna érvényesítenie, e körben hivatkoztak az 1986. évi 11. számú tvr. 17. § (4) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság 2011. szeptember 20-án kelt, fellebbezés hiányában 2011. október 29-én jogerőre emelkedett 7.G.41.795/2008/51. számú részítéletével az 1992. június 8. napját követő időre eső közüzemi díj és készenléti díj jogcímén előterjesztett keresetet elutasította. Egyebek mellett rámutatott, az alperes 1992. június 8-i elállását követően az ingatlant nem használta, saját használatához közüzemi szolgáltatást nem rendelt meg, a felek között nem állt fenn olyan

jogviszony, ami alapján az alperest a felperesi jogelőd szolgáltatásainak igénybe vételéért készenléti-, illetve közüzemi díjfizetési kötelezettség terhelte volna.

Az elsőfokú bíróság 2012. február 7. napján meghozott 7.G.41.795/2008/56. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a II. rendű felperesnek 15 napon belül 362.222 forint „főkövetelést”, valamint ennek 2002. november 5. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította, a II. rendű felperest 88.392 forint, a III. rendű felperest 533.400 forint perköltség alperes javára történő megfizetésére kötelezte. Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felek között 1991. március 28-án ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt birtokba lépett, az ingatlant használta, de abban tényleges gazdasági tevékenységét nem kezdte meg. Az alperes 1992. június 8-án jogszerűen elállt a szerződéstől, ezzel a Ptk. 320. § (1) bekezdése és 319. § (1) bekezdése értelmében a szerződést keletkezésére visszamenő hatállyal felbontotta. Az alperes az ingatlant 1992. június 8-ig kötelmi jogi jogcímen - a tulajdonjog várományosaként - tartotta birtokban, ez a jogcím az elállás közlésének időpontjában a keletkezésre visszamenő hatállyal megszűnt.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a Ptk. 368. § (3) bekezdésében és 319. § (3) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, miután az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt birtokba lépett, elállását követően az eredeti állapot már nem volt helyreállítható, ugyanakkor a felperesi jogelőd kötelezettsége az ingatlan visszavételére csak 1992. június 8-án nyílt meg, így eddig az időpontig az alperes a saját kockázatára és költségére tartotta birtokban és használta az ingatlant, ezért az elállás időpontjáig köteles a használatból felmerült költségek megfizetésére.

Az indoklás szerint továbbá az alperes vitatásával szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló és több cég által használt ingatlan közös használatával és az egyes ingatlanrészek elkülönült használatával kapcsolatban felmerülő költségek viselésének mértékét az ingatlant közösen használó cégek megállapodással rendezték, és a peresített időszakban a költségeket e szerint viselték, azonban ilyen megállapodás létrejöttét a felperesek nem bizonyították, ezért a készenléti díjra és gázfogyasztás ellenértékére vonatkozóan a kereset elutasításának volt helye. Ugyanakkor az egybehangzó tanúvallomások alapján az 1992. január, február, március, április, május, június hónapra mindösszesen 362.222 forintban kiszámlázott víz-csatorna és villamos energiadíj vonatkozásában az volt megállapítható, hogy ezen összegek egyedi fogyasztásmérő alapján kerültek meghatározásra és kiterhelésre, így ezen összeg tekintetében a kereset megalapozottnak bizonyult, ezért az alperest ezen összeg II. rendű felperes javára történő megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság.

Az alperes beszámítási kifogására nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperesi jogelőddel szemben 1992. január 1. előtt indult felszámolási eljárásra irányadó 1986. évi 11. tvr. (Ftvr.) 13. § d) pontja alapján, illetve az e rendelkezés alkalmazása

körében kialakult bírói gyakorlat szerint (BH1997. 93.) az alperesnek a felszámolás közzététele után keletkezett vagyoni követelését is a felszámolási eljárásban kellett volna érvényesítenie az esedékessé válástól számított 30 napon belül. Az alperes azonban hitelezői igényt a felszámolási eljárás során nem vitatottan nem terjesztett elő, ennek következtében a felperesi jogelőd ...-vel szembeni követelései a felszámolás befejezésével elenyésztek, így azok beszámítási kifogás útján már nem érvényesíthetők. Az alperes beszámítási kifogása ezért nem vezethetett eredményre.

A perköltség viseléséről a részleges pernyertesség-pervesztességre utalva a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bíróság.

Az ítélet keresetnek helyt adó rendelkezése ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben az ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, a II. rendű felperes perköltségben marasztalását kérte. Sérelmezte, hogy a II. rendű felperes javára megítélt marasztalási összeggel kapcsolatosan az ítélet indokolásából nem állapítható meg, hogy a közüzemi díjak mely épület üzemeltetésével kapcsolatosan merültek fel. Hangsúlyozta, hogy az egyébként helyesen megállapított tényállás szerint is az alperes kizárólag az „N” jelű épület földszintjét tartotta birtokban, azonban ez sem jelentett többet, mint az ingatlan felperesi jogelőd javára történő őrzését, hiszen a felperesi jogelőd jogellenes magatartása miatt az alperes gazdasági tevékenységet nem tudott végezni. Állította, a keletkezésére visszaható hatállyal megszűnt szerződés alapján annak ellenére sem terhelheti közüzemi díjfizetési kötelezettség, hogy a tulajdonjog megszerzését megelőzően lépett birtokba. Az eredeti állapot helyreállítása körében a felperesek lennének kötelesek az alperes őrzéssel kapcsolatos költségeit és kiadásait megtéríteni, így a közüzemi költségek megtérítésére nem tarthatnak igényt. A marasztalási összeg alapját képező közüzemi díjak továbbá nem csak az „N” épület birtoklásával kapcsolatban merültek fel, hanem „túlnyomórészt” az „M” jelű épület üzemeltetésével kapcsolatos költségeket tartalmaznak, ezt az épületet azonban a felperesi jogelőd birtokolta 1992. január és június közötti időszakban is, így a felmerült költségek is nyilvánvalóan a felperesi jogelődöt terheltek, azok nem háríthatók át az alperesre. A Ptk. 319. §-ából sem vezethető le az alperesi marasztalás alapja, az elállás következtében mindennemű közüzemi költség a felpereseket terheli. Az elsőfokú eljárásban előterjesztett beszámítási kifogás része volt a közüzemi díjak összege is.

A II. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta. Kifejtett álláspontja szerint az alperes fellebbezése megalapozatlan, az ítélet alapján beazonosítható, hogy a marasztalással érintett közüzemi díjak mely épület üzemeltetésével kapcsolatosan merültek fel, és azok az alperes önálló fogyasztásmérő berendezésén mért díjakat tartalmazza. Az alperes azon állítása, hogy a marasztalással érintett közműdíjak az „M” jelű épülettel lennének kapcsolatosak, nem bizonyított.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes fellebbezése, továbbá a II. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmének korlátai között vizsgálta felül, nem

érintve az elsőfokú bíróság ítéletének felperesek keresetét részben (az alperest II. rendű felperes javára 362.222 forint megfizetésére kötelező rendelkezést meghaladóan) elutasító ítéleti rendelkezését (Pp. 253. § (3) bekezdés).

A fellebbezés az alábbiak szerint részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta és túlnyomó részben az arra alapított jogi következtetése is helytálló.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az alperes és a felperesi jogelőd ... között 1991. március 28-án ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amely szerződés alapján az alperes, mint vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően birtokba lépett és az ingatlant a szerződéstől való jogszerű elállása időpontjáig, 1992. június 8-ig kötelmi jogi jogcímen, mint a tulajdonjog várományosa tartotta birtokában.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor a Ptk. 368. § (3) bekezdésében és 319. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával arra a jogi következtetésre jutott, hogy miután az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőző birtokba lépése folytán az alperesi elállást követően már nem volt lehetséges az eredeti állapot helyreállítása, az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nézve pedig a felperesi jogelőd visszavételi kötelezettsége csak az elállás időpontjában, 1992. június 8-án nyílt meg, az ingatlan használatával kapcsolatosan eddig az időpontig felmerült költségek, közüzemi díjak tekintetében az alperes fizetési kötelezettsége fennáll. A Fővárosi Ítéltábla e körben maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal, tévesen hivatkozik az alperes a fellebbezésében arra, hogy az elállás folytán keletkezésére visszaható hatállyal megszűnt szerződés alapján nem terheli közüzemi díjfizetési kötelezettség, függetlenül attól, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően birtokba lépett.

Ugyancsak téves az alperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy miután az M jelű épületet a perbeli időszakban is a felperesi jogelőd tartotta birtokában, az ezzel kapcsolatos üzemeltetési költségek megfizetésére nem kötelezhető az alperes, ugyanakkor a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy a marasztalási összeg alapját képező közüzemi díjak hogyan oszlanak meg az M és N jelű épület között.

A Ptk. 187. § (1) bekezdése szerint a birtokot megszerzi, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül (birtokos).

A (2) bekezdés pedig úgy rendelkezik, birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába kerül, valamint az, akinek a földjén használati jog áll fenn.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből következően a dolog birtokosa az, aki ténylegesen olyan helyzetben van, hogy a dolog felett hatalmat gyakorol, függetlenül attól, hogy a dolgot ténylegesen birtokában tartja vagy sem. A birtokosi

minőségen nem változtat, ha a dolog a birtokostól időlegesen más hatalmába kerül, ilyen esetben különböző jogcímen több személyt kell birtokosnak tekinteni.

Ingatlan esetén a tulajdonos mellett saját birtokosnak minősül a vevő is, ha az adásvételi szerződés alapján még tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően birtokba lép. Azt a személyt pedig, akinek az ingatlant a tulajdonos, illetve a kötelmi jogi jogcímen birtokba lépett vevő adja ideiglenesen birtokába, úgynevezett idegen birtokosnak kell tekinteni.

A perbeli esetben kétségtelen, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező perbeli ingatlanok 1991. áprilisi birtokba vételét követően az alperes az M jelű épületet díjmentesen üzemeltetésre ideiglenesen a felperesi jogelőd birtokába bocsátotta. Ugyanakkor az alperes, mint a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően birtokba lépett vevő az M jelű ingatlan vonatkozásában saját birtokosként továbbra is birtokosnak minősült, ezért a Ptk. 368. § (3) bekezdése alapján továbbra is viselni tartozott az ingatlan használatával kapcsolatos költségeket, így a közüzemi díjakat is. Az alperes nem volt elzárva attól, hogy e költségeket az ingatlant idegen birtokosként ténylegesen használó felperesi jogelődre hárítsa át, ennek hiányában azonban az üzemeltetési költségek tekintetében jogszerűen nem tagadhatta meg fizetési kötelezettsége teljesítését.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ugyanakkor az alperest terhelő fizetési kötelezettség összecszerúségének meghatározása körében nem hagyható figyelmen kívül, hogy a perbeli ingatlanok tekintetében az alperes Ptk. 368. § (3) bekezdése szerinti teherviselési kötelezettsége csakis 1992. június 8-ig, az adásvételi szerződéstől való alperesi elállás időpontjáig állt fenn.

A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság 1992. év június hónapra 33.986 forint víz-, csatorna- és villamos energia díj megfizetésére kötelezte az alperest az sorszámú 1992. augusztus 3. napján kelt, és 1992. augusztus 26-án esedékes számla figyelembevételével. Ezzel szemben a már kifejtettek szerint az 1992 júniusában felmerült, a per tárgyát képező közüzemi díjakból az alperes csak 8 napra esedékes 9.064 forint megfizetésére köteles, annak figyelembe vételével, hogy a teljes június hóra kiszámlázott 33.986 forint alapul vételével egy napra 1.133 forint felmerült közüzemi költség jut. Az ezt meghaladó 24.922 forint júniusi közüzemi díj viselésére az alperes nem kötelezhető, ezért ezen összeggel a marasztalási összeg leszállításának volt helye.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az alperes beszámítási kifogását; az 1986. évi 11. Tvr. 13. § d) pontja és az irányadó bírói gyakorlat alapján helyesen vonta le azon következtetését, hogy a beszámítással érintett alperesi igény kizárólag a felszámolási eljárásban lett volna érvényesíthető, hitelezői igénybejelentés hiányában a követelés megszűnt - elenyészett -, érvényesítésére utóbb nincs jogi lehetőség.

Fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben megváltoztatta, és az alperest terhelő marasztalási összeget leszállította a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Az alperes fellebbezésével érintett ügyérték 362.222 forint volt, a fellebbezés 7%-ban volt eredményes, melyből következően a fellebbező alperest 3.000 forint (illetékből és ügyvédi munkadíjból álló) másodfokú perköltség illeti meg, ezen összeget beszámította a II. rendű felperest 93%-os pernyertesség alapján megillető 8.000 forint ügyvédi munkadíj formájában felmerült perköltségébe és ekként került meghatározásra a rendelkező részben írt, II. rendű felperest megillető 5.000 forint + Áfa másodfokú perköltség (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Az ítéltábla az ügyvédi munkadíjak összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alkalmazásával határozta meg.

Budapest, 2013. január 29.

dr. Felker László s.k.
a tanács elnöke

dr. Senyei György s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró