

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.III.30.140/2017/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Györgyi Árpád ügyvéd) által képviselt **felperes neve**, felperes címe szám alatti székhelyű felperes által - a Dr. Ádám Sándor ügyvéd által képviselt **alperes neve alperes székhelye** szám alatti székhelyű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2017. március 9. napján kelt 11.G.40.072/2014/109. sorszámu ítélete ellen az alperes által 112. és a felperes által 114. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és a keresetet teljes egészében elutasítja.

A felperes által az alperesnek 15 nap alatt fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét 4.000.000,- (Négy millió) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 3.500.000,- (Hárommillió-ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az ítéltábla az alábbi tényállást állapította meg.

A **A. Kft.** fő tevékenysége fűrészáru gyártás volt, vezető tisztségviselője 2005. május 12. napjától 2008. január 19. napjáig **személy 1. neve**, majd 2008. május 14. napjától a felszámolási eljárás közzétételéig (2009. április 02.) **személy 1. neve** és **személy 2. neve**.

A **A. Kft.** tulajdonában állt az **ingatlan 1. helyrajzi száma** hrsz.-ú ingatlan, melynek megosztására került sor Eger Megyei Jogú Város Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság 2006. április 24. napján kelt 15983-7/2006. számú határozatával. A telekalakítást követően az ingatlan két külön helyrajzi szám alá került: az **Ingatlan 1/a helyrajzi száma**. és a **ingatlan 1/b. helyrajzi száma**. hrsz.-ú ingatlanokra (továbbiakban: ingatlanok).

A **A. Kft.** az üzemi terület megjelölésű ingatlanokat értékesítette az alperes részére, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2006. április 12. napján jegyezték be. Az adásvételi szerződés megkötésének napján a **A. Kft.** az ingatlanokra az alperessel zárt végű pénzügyi lízingszerződést kötött (visszlízing), mely alapján az ingatlanokat továbbhasználta.

A **A. Kft.**-vel szemben az **B. Zrt.** 2008. április 18. napján felszámolási eljárást kezdeményezett. A Heves Megyei Bíróság 3.Fpk.10-08-000205/7. sorszámu fizetésképtelenséget megállapító és a **A. Kft.** felszámolási eljárásának lefolytatását elrendelő végzését a Fővárosi Ítéltábla 2009. február 20. napján kelt 15.Fpkf.44.348/2008/6. sorszámu végzésével hagyta helyben. A **A. Kft.** adós felszámolásának kezdő időpontja 2009. április 2. napja, a kijelölt felszámoló a **felszámoló neve** A

felszámolási eljárás - egyszerűsített módon - a 2014. március 26. napján jogerőre emelkedett végzés alapján befejeződött.

Az alperes 2009. júliusában bízta meg a **A. Kft.** felszámolóját, a **felszámoló neve**-t az ingatlanok értékesítésével. A felperes képviseletében eljáró **személy 3. neve** részére **felszámolóbiztos neve** felszámolóbiztos 2010. év végén - **személy 1. neve** és **személy 4. neve**, a **C. Kft.** képviselőjének jelenlétében - az ingatlanokat bemutatta és tisztázták, mi tartozik az ingatlanokhoz és mely vagyontárgyak képezik a felszámolás alatt álló **A. Kft.** adós vagyont. Ekkor az ingatlanok a rajta lévő épületekkel és felépítményekkel, valamint berendezésekkel fűrészüzemként történő működésre alkalmasak voltak.

Az alperes, mint eladó, és a felperes, mint vevő között az ingatlanokra 2011. január 11. napján adásvételi szerződés jött létre. A szerződés II. pontjának negyedik bekezdése rögzítette, hogy az alperesi eladó tájékoztatta a felperesi vevőt az ingatlanok általa ismert műszaki állapotáról, az azokra vonatkozó lényeges adatokról és tényekről, melyek megtörténtét a felperesi vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg elismert. Az eladó eladta, a vevő megtekintett és megismert állapotban megvásárolta az ingatlanokat, azok minden természetes és jogi alkotórészeivel és tartozékával együtt a kialkudott összesen 162.500.000,- Ft vételárért (III/3.). A VI/6. pont szerint a felperesi vevő az ingatlanokat a vételár teljes megfizetésétől számított 5 napon belül közösen egyeztetett időpontban adja a felperesi vevő birtokába, melyre a szerződő felek által meghatározott időpontban jegyzőkönyv felvételével kerül sor, és annak során közösen rögzítik a közműorák állását. Alperesi eladó kötelezettséget vállalt arra is, hogy az ingatlanokat a szerződéskötés előtti megtekintett állapotban fennálló műszaki tartalommal adja a felperesi vevő birtokába, aki a birtokba lépés napjától viseli az ingatlanok terheit, húzza annak hasznait és viseli a kárveszélyt. A szerződés VII/10. pontja szerint, amennyiben az eladó a birtokba adási kötelezettség hiánytalan teljesítésével 3 napot meghaladó késedelembe esik - amennyiben a birtokba adási határidő módosításában a felek közös megegyezéssel nem állapodtak meg - a vevő jogosult a szerződéstől az eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal - póthatáridő kitűzése és az érdekmúlás bizonyítása nélkül - elállni. A vételárat 2011. januárjában a felperes az alperesnek megfizette. Az adásvételi szerződés alapján az ingatlanokra a felperes tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba 2011. február 2. napján az ingatlanügyi hatóság bejegyezte.

A felperes, mint bérbeadó és perben nem álló **C. Kft.**, mint bérlő között 2011. január 25. napján bérleti szerződés jött létre az ingatlanok 2011. január 15. napjától 2011. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szóló bérletére havi 1.625.000,- Ft + áfa bérleti díjért. A szerződés 5. pontja rögzítette, hogy a bérlő az ingatlant faipari üzem működtetése és az ehhez kapcsolódó kereskedelmi tevékenység folytatása céljából veszi bérbe, míg a 7. pont szerint a bérbeadó a bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában a bérlő birtokába és használatába adja.

Ezt követően a felperes, mint vételi jog kötelezettje és a perben nem álló **C. Kft.**, mint vételi jog jogosultja 2011. január 31. napján vételi jogot alapító szerződéseket kötöttek külön okiratokba foglaltan az ingatlanokra. Ezek szerint a **C. Kft.**, mint jogosult megvásárolhatja a felpereshez címzett egyoldalú nyilatkozattal a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül bármikor, de legkésőbb 2011. december 15. napján 67.300.000,- Ft, valamint 213.000.000,- Ft vételárért az ingatlanokat. Mindkét opciós szerződés tartalmazta, hogy a **C. Kft.** az ingatlanok vételi jogával csak együttesen élhet. A vételi jogot alapító szerződések 9. pontja rögzítette, amennyiben a jogosult vételi jogával él, a teljes vételár megfizetésétől, annak a kötelezett számláján történő jóváírásától kezdődően gyakorolhatja tulajdonosi jogait és ezen időponttól viseli a tulajdonost terhelő kötelezettségeket is.

személy 1. neve, a **A. Kft.** ügyvezetője a felszámolónak 2009. áprilisában a **A. Kft.** adós vagyonát átadta. A perbeli ingatlanok őrzéséről ettől függetlenül 2010. nyaráig gondoskodott. Az adósnak az ingatlanokon lévő felszámolási vagyonának őrzés-védelmét a felszámoló távfelügyelet formájában biztosította. A felszámoló 2010. október 13. napján kelt I. sz. felszámolási közbenső mérlegben arról tájékoztatta a felszámoló bíróságot, valamint a hitelezőket, hogy a vagyon átvételét követően gondoskodott az adós vagyonának megőrzéséről, megóvásáról. A 2011. november 14. napján kelt II. sz. felszámolási közbenső mérleg tartalmazta, hogy az ingatlanokra 2011. január 11. napján adásvételi szerződés jött létre az alperes és a felperes között, és azokat az új tulajdonos bérbe adta a **C. Kft.**-nek, akinek stratégiai elképzelései között szerepel a felszámolási vagyon megvásárlása és a tevékenység újraindítása. Tájékoztatót adott arról is, hogy több alkalommal (2010. szeptember 30., 2011. július 14.) megkísérelte az adós vagyonának értékesítését, az azonban eredményre nem vezetett. A 2012. június 20. napján kelt III. sz. felszámolási közbenső mérlegben pedig a felszámoló arról adott számot, hogy a **C. Kft.**-nek a felszámolási vagyon megvásárlása, a tevékenység újraindítása nem sikerült, megfelelő piaci kapcsolatok, komolyabb befektetői szándék hiányában, ezért a tevékenység újraindítására nem került sor. Megtörtént ugyanakkor az adós tulajdonában lévő eszközök értékesítése és a vételárral szemben a felszámoló - egyebek mellett - 805.070,- Ft őrzés-védelmi költséget is érvényesített.

A **A. Kft.** „f.a.” eladó és az **D. Kft.** vevő között 2011. október 11. napján az adós felszámolási vagyonát képező ingóságokra adásvételi szerződés jött létre, melynek tárgyát képezte az 1. tétel alatt megjelölt feldolgozó és famegmunkáló technológiai gépek (A) és elfekvő berendezések (B), azokat a szerződés tételesen nevesítette, illetve a 2. tétel alatti faáruk. A szerződés 3. pontja rögzítette, a vevő tudomással bír arról, hogy a szerződésben írt ingóságok nem az eladó, hanem a felperes ingatlanain találhatók. Az eladó a felperessel történt előzetes egyeztetés alapján kijelentette, hogy az ingatlanok tulajdonosa a szerződésbeli ingóságok birtokbavételéhez szükséges mértékben az ingatlanokba történő bejutást a vevő részére biztosítja. A 4. pontban a vevő kijelentette, a szerződés tárgyát képező ingóságok állapotát, állagát - az esetleges működőképességre is kiterjedően - megismerte, az alaphoz, talajhoz rögzített eszközök, anyagmozgató berendezések, kültéri tárolószerkezetek bontásának költségeit vállalja. Viseli továbbá a bontási, kiserelési költségeken túl esetlegesen a bontás során keletkezett törmelékek, hulladékok elszállításával kapcsolatos feladatokat és azok költségterheit is. Megállapodtak továbbá abban, hogy az ingóságok bontásával, kiserelésével és ennek folytán a helyszín esetleges helyreállításával összefüggésben az eladót kötelezettség, felelősség nem terheli. A szerződés 5. pontjában - egyebek mellett - abban is megállapodtak, hogy a szerződés szerinti teljes vételár megfizetését követően a birtokbavételi eljárás megkezdését, az ingóságok kiserelését, elszállítását a vevő képviselője köteles kezdeményezni.

Az **D. Kft.** vevő a bontást 2012. márciusában befejezte.

Az alperes 2011. november 16. napján kelt okiratba foglalt nyilatkozatot tett, miszerint a 2006. április 11. napján adásvételi szerződéssel a **A. Kft.**-től az ingatlanokat megvásárolta, majd ugyanezen a napon az adásvételi szerződés eladójával visszlízingszerződést is kötött. Erre tekintettel a **A. Kft.** működéséhez szükséges faipari megmunkáló, feldolgozó és tároló technológiai gépek, berendezések az adásvételi szerződés létrejöttékor is az ingatlanon kerültek elhelyezésére, azonban ezek nem képezték az adásvételi szerződés tárgyát, azok tudomása szerint a **A. Kft.** tulajdonában álltak. A 2011. január 11. napján kelt adásvételi szerződéssel az **felperes neve** részére az ingatlanokat értékesítette, annak valamennyi természetes és jogi alkatrészével, tartozékával együtt, mely fent körülírt technológiai elemekre nem terjedt ki. Tekintettel arra, hogy a technológia (megmunkáló, feldolgozó és tároló) elemek nem álltak tulajdonában, így azokat nem értékesítette (7.szám).

A felperes - jogi képviselője útján - a **A. Kft. „f.a.”** adós felszámolóját 2011. november 30. napján kelt levelében felszólította, hogy az ingatlanokba általa bebocsátott személyeket haladéktalanul szólítsa fel, hogy az ingatlan alkotórészeinek és tartozékainak bontását és elvitelét haladéktalanul fejezzék be, illetve már valamennyi elszállított és megrongált alkotórész és tartozék vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítását haladéktalanul kezdjék meg. Rögzítette, ügyfele 2011. november hónap elején értesült arról, hogy a felszámoló megbízottja Dr. **felszámolóbiztos neve** által az ingatlanára a gépek, eszközök elvitele érdekében beengedett személyek elkezdték bontani az épületeket, azonnal helyszíni személyes találkozót kezdeményezett a felszámoló helyi képviselőjével, akivel megállapodott az épület bontásának azonnali leállításáról a tulajdoni viszonyok rendezéséig. Helyi megbízottját, **felszámolóbiztos nevet** felszólította, amennyiben az ingatlan rongálását és a bontott anyagok elszállítását nem fejezi be haladéktalanul és elvárható időn belül nem tesznek eleget az eredeti állapot helyreállítási kötelezettségének, akkor feljelentést fog tenni. A levél keltének napján értesült arról, hogy megegyezés hiányában is utasítást adott a bontás folytatására, és arról őt nem tájékoztatta. Figyelmeztette, mivel az ingatlanra kizárólag a felszámolónak van jogosultsága belépni, így az ott tevékenységet végző személyek károkozása esetén felelőssége a károkozóval egyetemleges.

A felperes képviselőjében **ügyvéd neve** ügyvéd 2011. december 6. napján az Egri Rendőrkapitányságon bejelentést tett magánlaksértés büntetnének elkövetése miatt. Arra hivatkozott, hogy a bezárt kapuk ellenére illetéktelenek jártak az ingatlanokon, a bejárati kiskaput felfeszítették, a nagykaput megrongálva jutottak be, az ingatlanokban kárt okoztak, annak értékét csökkentették, ingótulajdont rongáltak, állagsérelmet okoztak. Az Egri Rendőrkapitányság 10010/4642/2011. bü. számú határozatával a feljelentést elutasította azzal, hogy a cselekmény nem bűncselekmény.

A felperes jogi képviselője 2011. december 9. napján a felszámolónak írt levelében előadta, arra tekintettel, hogy 2011. december 7. napjától az ingatlanra történő szabad bejutást engedélyezte a felszámoló és megbízottai - a bontási munkálatokat végző személyek - részére, így bár az ingatlan őrzéséről bontási időn kívül gondoskodik, azonban a korábbi előzményekre tekintettel nem áll módjában annak ellenőrzése, hogy a felszámolóra hivatkozó személyek által bontott felépítmények ténylegesen hová kerülnek. Erre tekintettel a bontási munkálatok befejeztével jegyzőkönyvet fog felvenni az ingatlanon végzett bontási munkálatok utáni állapotról és minden hiányzó elemet úgy tekint, hogy a felszámoló, illetőleg annak megbízottja szállított el a területről.

2012. január 10. napján **személy 5. neve**, az **D. Kft.** ügyvezető igazgatója ismeretlen tettes ellen feljelentést tett az Egri Rendőrkapitányságon, mert 2012. január 5. és 10. között az **telephely címe** szám alatt lévő **A. Kft. „f.a.”** telephelyéről különböző faipari gépeket és gépalkatrészeket tulajdonítottak el. Az Egri Rendőrkapitányság 2012. augusztus 9. napján kelt határozatával a nyomozást felfüggesztette azzal az indokkal, hogy a nyomozásban nem volt megállapítható az elkövetők kiléte.

A felperes az ingatlanokat 2012. márciusában vette birtokba, és megbízásából **szakértő 1. neve** építész igazságügyi szakértő 2012. március 31. napján magánszakértői véleményt készített az ingatlanok műszaki állapotáról, az elbontott építmények és tartozékok becsült értékéről.

A **C. Kft.** vételi jogával az ingatlanok tekintetében nem élt, a vételhez szükséges hitelt nem vette fel. A vételi jogot alapító szerződést kötő felek - a felperes és a **C. Kft.** - között az ingatlanokra adásvételi szerződés nem jött létre.

A felperes megbízásából **személy 6. neve** tervező 2012. május 2. napján elkészítette az ingatlanokon lévő épületek bontásának tervdokumentációját. Eger Megyei Jogú Város Jegyzője 25994-6/2012. számú, 2012. május 31. napján kelt határozatával engedélyt adott az Eger, belterület 1166/09. hrsz.-ú ingatlanon álló fedett szín, üzemi épület (fűreszcsarnok, műhely, kazánház), műhely, raktár és acélszerkezetű nyitott szín elbontására, illetve 25994-5/2012. számú határozatával az **ingatlan 1/b. helyrajzi száma.** hrsz. alatti ingatlanon álló üzemi épület (fedett tér és raktár) lebontására. Az engedélyben szereplő épületek bontása megtörtént.

Az ingatlanokon lévő áramfogyasztási helyet az **áramszolgáltató neve** 2008. november 11. napján számlatartozás miatt az oszlopkapcsolóról kikapcsolta, 2011. május 5. napján a fogyasztásmérők is leszerelésre kerültek, az 1000 KW-os transzformátor a **A. Kft.** tulajdonát képezte.

A felperes keresetében 98.266.954,- Ft tényleges kár, valamint 117.800.000,- Ft elmaradt haszon megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, az ingatlanok birtokba adására az alperes részéről az adásvételi szerződések megkötését követően nem került sor, az ingóságok értékesítése során az **D. Kft.** megbízottai a megvásárolt ingatlanok és berendezések lebontásán és elszállításán túl az ingatlanok természetes alkotórészeit, tartozékait is lebontották, elszállították. Az ingatlanokat 2012. márciusában vette birtokba, ezt követően **szakértő 1. neve** szakértő megállapította, hogy a **E. Zrt.** által 2010. szeptember 22. napján kelt értékbecslésben szereplő épületek részei és tartozékai lebontásra kerültek, mellyel a részére 98.266.954,- Ft kárt okoztak. Előadta azt is, a **C. Kft.** vételi jogát nem gyakorolta, mert az ingatlan állapota megváltozott, ezért vételi szándékától elállt, emiatt jelentős bevételtől esett el. Az elmaradt haszonnal kapcsolatos kára összecszerűségét akként jelölte meg, hogy 140.113.760,- Ft-ért, valamint 22.386.240,- Ft-ért vásárolta az ingatlanokat alperestől, míg a vételi jogot alapító szerződésben szereplő vételárhoz 213.000.000,- Ft-hoz, illetőleg 67.300.000,- Ft-hoz nem jutott hozzá, ezért elmaradt haszna a különbözetként mutatkozó 117.800.000,- Ft. Keresetének jogcímeiként a Ptk. 318. § (1) bekezdését, 339. §-át jelölte meg, hivatkozott a Ptk. 195. § (3) bekezdésére is.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját és összecszerűségét is.

Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az ingatlanok bemutatása során a felperest tájékoztatták arról, hogy a technológiai berendezések, ingóságok a felszámolási vagyona tartoznak és nem képezik az ingatlan adásvételi szerződés tárgyát. A 2011. október 11. napján kelt ingó adásvételi szerződés 3. pontjából az következik, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően azokat birtokba vette, szabad bejutást engedett a felszámoló cég és az ingóságok tulajdonosa részére a bontási munkálatok elvégzése érdekében, valamint jelezte azt a tény is, hogy az ingatlanok őrzéséről a bontási munkálatok idején kívül gondoskodnak. A felperes a Ptk. 341. § (1) bekezdése szerinti kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget, mert a károkozóként megjelölt bontást végző személyek számára az ingatlanokra szabad bejutást engedett. Amennyiben az ingatlanok jogi és természetes alkotórészei, tartozékai valóban elbontásra kerültek, arra ráhatása nem volt, nem tanúsított olyan magatartást, amely okozati összefüggésben állna a felperes által igényelt kárral. Vitatta azt is, hogy a vételi jog gyakorlására a bontási munkálatok miatt nem került sor, mert a felperes 2011. december 7-én maga járult hozzá azok folytatásához. A vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal megszerezhetette volna az ingatlanok tulajdonjogát, azonban azzal 2011. január 31. napjától kezdődően nem kívánt élni.

A felperes kárenyhítési kötelezettségét akkor is megszegte, amikor az 5 napos birtokba adási határidő leteltét követően nem kérte az ingatlanok birtokba bocsátását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 27.474.262,- Ft tőkét, és ennek 2012. március 15. napjától a kifizetés napjáig járó naptári félév teljes idejére a

késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-ával növelt kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Döntését az alábbiak szerint indokolta.

A felek között az ingatlanokra adásvételi szerződés jött létre, melyben az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított 5 napon belül közösen egyeztetett időpontban azokat a felperes birtokába adja, melyről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A felperes azt állította, az ingatlanok birtokba adására 2012. márciusában, míg az alperes szerint arra 2011. február 2. napján sor került. A birtokba adásról átadás-átvételi jegyzőkönyv nem készült. Tény az is, hogy az ingatlan adásvételi szerződés tárgyát nem képezték a **A. Kft. „f.a.”** tulajdonában álló, az ingatlanokon lévő, a 2011. október 11. napján kelt ingó adásvételi szerződésben tételesen megjelölt ingóságok. A felperes tényleges kár címén érvényesített igénye abból származott, hogy az ingatlanok adásvételi szerződés megkötésének időpontjában fennálló és a 2012. márciusi birtokba vételkori műszaki állapota jelentősen eltért egymástól. Ezen kártérítési igény jogalapja tekintetében azt kellett eldönteni, hogy az alperes birtokba adási kötelezettségének késedelmesen tett-e eleget. E körben annak bizonyítása, hogy a birtokba adási kötelezettségének szerződésszerűen eleget tett, az alperest terhelte. A bizonyítási eljárás eredményeként kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy az alperes e kötelezettségének eleget tett, mert a meghallgatott tanúk vallomásából az tűnik ki, hogy a telep kulcsai vagy **személy 1. nevenél**, vagy a felszámolónál voltak, egyébként a telepre nemcsak a nagykapun keresztül, hanem a szomszéd telephelyen keresztül is be lehetett járni. A telep őrzés-védelméről egy ideig **személy 1. neve**, majd később a felszámoló gondoskodott. A felszámolási eljárás természetéből következően a felszámolónak csak az adós felszámolási vagyontárgyainak őrzés-védelme volt feladata. Arra nem merült fel peradat, hogy akár **személy 1. neve**, akár a felszámoló a felperes megbízásából járt el. Az a körülmény, hogy egy alkalommal a felperes a nagykaput mechanikus zárral lezárta, nem jelenti azt, hogy a telepet birtokba is tudta a korábbiak során venni, és azt a 2011. december 9-i levél sem támasztja alá. A telephely védelméről 2012. márciusáig ténylegesen senki sem gondoskodott, addig az alperes sem adta felperes birtokába az ingatlanokat. Mindezek alapján az alperes késedelmes teljesítése megállapítható (Ptk. 298. § a) pont).

Ezt követően azt vizsgálta, hogy a felperest ért kár és az alperes szerződésszegő magatartása között okozati összefüggés megállapítható-e.

A bontással okozott kár kapcsán az okozati összefüggés fennáll, mert, ha az alperes az ingatlant a felperes birtokába adja, akkor utóbbi gondoskodhatott volna a telep felépítményeinek őrzéséről. Ennek hiányában csak annyit tudott tenni, hogy a rendelkezésre álló információk alapján feljelentést tett ismeretlen tettes ellen és megpróbálta a telep nagykapuját mechanikus zárral lezárni. A felperest e körben felelősség nem terheli, ezért kármegosztásnak sincs helye.

Az elmaradt haszon jogcímén érvényesített kár vonatkozásában arra jutott, hogy a felperes elmaradt haszna és az alperes szerződésszegő magatartása között okozati összefüggés nincs. **személy 1. neve** és **személy 4. neve** vallomásaiból, a felperes jogi képviselőjének 21. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített nyilatkozatából megállapítható ugyanis, hogy a **C. Kft. személy 1. neve** közreműködésével a fatelepet újra kívánta nyitni, melyhez nemcsak az ingatlanra, hanem az ingóságokra is szüksége volt. Azonban sem a forgóeszközök megvásárláshoz szükséges tőkét, sem pedig az ingatlanok megvásárlásához szükséges forrást nem tudta előteremteni. A felszámoló az adós vagyonát, így a fűrészsüzem működéséhez szükséges ingóságokat időközben harmadik személy részére értékesítette, ezzel a **C. Kft.** azon várakozása, hogy a telepet újranyissa, megghiúsult, és lényegében erre tekintettel nem élt vételi jogával.

A felperes által tényleges kárként érvényesített igény összegaszerúségét illetően szakértői bizonyítást rendelt el (**szekértő 3**, szakértő 2 igazságügyi szakértők véleménye). **szekértő 3** szakvéleményében a pótlási értéket a rendelkezésre álló alaprajzok, és az építőipari költségvetési segédlet anyagárából munkálta ki, melyeket a 2012. márciusi értékviszonyokat figyelembe véve nettó új áron

373.775.955,- Ft-ban határozott meg. Tekintettel volt a létesítmények életkorára, leírási kulcsot alkalmazott, mely szerint a pótlási érték az eredeti érték 10 %-a, azaz 37.377.602,- Ft. Ezt a szakvéleményt nem fogadta el, mert a logikai láncolatot képező kérdésekre a szakértő koherens választ adni nem tudott, a kimunkált pótlási értékek még hozzávetőlegesen sem pontos adatokon alapultak.

szakértő 2 igazságügyi szakértő kiegészített véleményét aggálytalannak és ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő a TERC költségvetési rendszer alapján készítette el a költségvetést, az anyag/munkadíj arányokat az építőipari költségvetési segédlet alapján állította be, nem tekintette az ingatlan természetes alkotórészének a faipari, asztalosipari technológiát, mert az alperes nem működő üzemet, hanem ingatlanokat értékesített a felperesnek. Ugyanakkor a transzformátor az ingatlan természetes alkotórésze, ezért annak pótlási költségét a költségvetésbe beállította. Az avulást figyelembe véve és korrekciót követően az összes pótlási értéket 42.233.440,- Ft-ban határozta meg.

Az ingatlan funkciója, rendeltetése asztalos üzem volt, melynek működéséhez szükséges volt a transzformátorállomás, enélkül az asztalosüzem nem lett volna használható. Annak pótlási értékét a felperes által csatolt 1000 KW-os transzformátorra vonatkozó árajánlat alapul vételével határozta meg. Az elektromos főkábelekre vonatkozó felperesi igényt figyelmen kívül hagyta, nem árazta be, mert a rendelkezésre álló adatokból nem volt megállapítható, hogy a földkábelekkal pontosan mi történt.

Az **áramszolgáltató neve** nyilatkozata szerint a transzformátorállomás a fogyasztó tulajdonában volt, annak tulajdonosa a **A. Kft. „f.a.”** volt, ezzel összhangban az ingó adásvételi szerződés is tartalmazza az 1000 KW teljesítményű transzformátort. A Ptk. 95. § (1) és (2) bekezdés alapján arra a következtetésre jutott, hogy a transzformátor szükséges volt a fűrészüzem rendeltetésszerű használatához, az tartozék. A felek tudomással bírtak arról, hogy a transzformátor, mint az adós vagyontárgy, nem része az adásvételi szerződésnek, mindezek alapján a pótlási értékek körében a transzformátorra kimunkált tételt nem vette figyelembe, annak 14.759.178,- Ft összegű avultatott értékét a 42.233.440,- Ft-ból levonta és erre figyelemmel tényleges kár címén 24.474.262,- Ft megfizetésére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét peres fél fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával kereseti kérelmének történő teljes helyt adást kért.

A tényleges kár körében osztotta az elsőfokú bíróság megállapítását, mely szerint az alperes kártérítési felelőssége az ingatlanokon bekövetkezett kárért fennáll, de az összecszerűség tekintetében vitatta az elsőfokú ítéletet. Három, egymástól független igazságügyi szakértő járt el. szakértő 2 szakvéleménye nem tartalmazta az összes elbontott építményt, csak azt, aminek korábbi meglétét a másik két szakértővel szemben bizonyítottak talált, valamint a közműberendezéseket és asztalosipari technológiához tartozó berendezéseket sem, mindezeket avult formában vette figyelembe. Az eljáró szakértő egyedül műszaki indokok figyelembe vételével állapíthatja meg, hogy egy berendezés vagy eszköz elválaszthatatlan részét képezi az ingatlan vagy sem, azt, hogy esetleg tévesen ingóságként tüntették fel egy másik okiratban, nem befolyásolhatja. A kiegészítő szakvélemény a helyreállítás költségeit 98.266.954,- Ft-ban állapította meg, az elbontott részek avultatását kiszámítva 42.294.006,- Ft-ban jelölte meg a pótlási értéket. Az elsőfokú bíróság mindezek ellenére, bár a szakértői vélemény alapján igazolt és a Ptk. által is megállapíthatóan a transzformátor állomás az ingatlan tartozéka, annak értékét tévesen nem vette figyelembe a Ptk. 95. § (1) és (2) bekezdése és a szakértő e körben tett nyilatkozata alapján. Ezt nem írhatja felül, hogy egy ingó adásvételi szerződésben az ingóságok tévesen kerültek felsorolásra, csupán azt állapíthatta volna meg, hogy az ingó adásvételi szerződésben olyan ingóságot értékesítettek, amely korábban már értékesítésre került az ingatlan tartozékaként. Ez az eladó felelősségét alapozza meg, a vevőét

semmiképp. Ugyanez áll fenn a faipari berendezések esetében is, melyek nem gépek, hanem a futószalag faszárító feletti tetőszerkezetek, saválló ajtók, előtetők, fedett színek, fém tárolók.

Az elsőfokú bíróság az avultatott értéket vette figyelembe, a helyreállítás összegét nem vizsgálta. Nem vette figyelembe, hogy célja egy fafeldolgozó üzem működtetése volt, ami csak akkor lehetséges, ha abban az állapotban szerzi meg, ahogyan azt megtekintette, működtetésre képes épületekkel, épületgépészeti berendezésekkel, felszerelésekkel. A bekövetkezett károkat illetően nem meghibásodásokról volt szó, hanem az ingatlanhoz tartozó elemek hiányáról, ezért avulásról nem lehet szó, mert ezeknek csak az újrafelépítése, beépítése jöhet szóba ahhoz, hogy abban az állapotba kerüljön, amelyben alperes kötelessége lett volna a részére az ingatlan átadása. Így az a kiindulópont, hogy használt dolgok tekintetében állapította meg a tényleges kár összegét, téves. Az őt, mint vevőt megillető ingatlanállapot nem reprodukálható avulási értéken, nem tudja működtetni a fafeldolgozó üzemet, ami az adásvétel célja volt. Tényleges kára nem az avultatott pótlásérték, hanem a helyreállítási költség, amely 98.266.954,- Ft az igazságügyi szakértő szerint is.

Amennyiben a ténylegesen okozott kár mégis az avultatott érték, akkor a helyreállítási költségekből adódó különbözetet további, az alperesnek felróható kárként kellett volna értelmezni. Amennyiben ugyanis a helyreállítást elvégezteti és eredeti céljainak megfelelően beindítja a fűrészüzemet, ezen helyreállítási költség viselése tekintetében az alperest terheli a felelősség, mert egy működőképes fafeldolgozó üzemet adott el a részére, melyből kellékszavatossági kötelezettség terheli. Az átadott dolog nem felelt meg a szerződéskori állapotnak és az átadásból fakadó késedelem alperest terheli, ezen költségek tekintetében is helytállással tartozik.

Az elmaradt haszon tekintetében az ok-okozati összefüggést illetően az elsőfokú bíróság téves álláspontra jutott. Kiemelte, **személy 4. neve** tanúvallomásából egyértelmű, hogy a vételi jog jogosultja nem azért állt el a vételi szándékától, mert nem volt tőkéje, hiszen azt meg tudta volna szerezni hitelfelvételi eljárást is kezdeményezett. Tőkehiányát az okozta, a hitelfelvételi eljárás során szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan állapotában időközben olyan változások keletkeztek, ami alkalmatlanná tette a fűrészüzemenként való gazdaságos továbbüzemeltetésre, ezért döntött úgy, hogy nem tartja fenn hitelkérelmét. Az adásvétel tehát egyértelműen azért hiúsult meg, mert időközben az ingatlant megrongálták, ami az alperes szerződésszegésének eredménye és ezáltal felelőssége is kiterjed rá. Ezt erősíti **személy 1. neve** vallomása is. Ezért az okozati összefüggés a kár és a károkozó magatartása tekintetében megállapítható és megilleti az elmaradt haszon. Utalva a Ptk. 355. § (4) bekezdésére hangsúlyozta azt is, hogy az ingatlan értékcsökkenése kapcsán megállapított avultatott pótlási érték nem fedezheti a hátrány kiküszöbölését, a fűrészüzemenként való működtetéshez szükséges helyreállítási érték már tartalmazza mindazon költségeket, amelyek a beindításhoz szükségesek, tehát az őt ért hátrány kiküszöbölésére alkalmas.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte, másodlagosan oly módon történő részbeni megváltoztatását, hogy a marasztalás összegét az ítélet tábla 13.430.809,- Ft tőkére és annak 2012. március 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatára szállítsa le.

Előadta, az kétségtelen, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, és mint tulajdonost az ingatlan birtokosának kell tekinteni akkor is, ha ténylegesen nem tartja birtokában a dolgot, de felette hatalmat gyakorolhat. Származékos tulajdonszerzés valósult meg az ingatlanok tekintetében, így a birtokszerzés is az, ezért a birtok átadása történhet csupán azzal a magatartással, hogy a régi birtokos a birtoklással felhagy és ezzel az új birtokos részére a birtokba lépést lehetővé teszi. Ezen túl a perben beszerezett egyéb okirati bizonyítékok és tanúvallomások összességükben azt bizonyítják, hogy a felperes az adásvételi szerződések megkötését követően jóval 2012. márciusa előtt, már a bontási munkálatok megkezdésekor is az ingatlanok birtokába került. A felperes birtokosi pozícióját bizonyítja **felszámolóbiztos neve** tanúvallomása, **felszámolóbiztos neve** és **személy 1. neve** szembesítése, valamint a bérleti szerződés 6-7. pontjai, melyek szerint a bérelő

birtokba lépésének időpontja a bérleti jogviszony kezdő időpontja 2011. január 15. Mindezek alapján a felperes az ingatlanok birtokába kellett, hogy lépjen, mert enélkül nem köthette volna meg a C. Kft.-vel az ingatlanok bérbeadására vonatkozó szerződést, és enélkül **személy 4. neve**, a bérlő ügyvezetője az ingatlanokba nem tudott volna bejutni, a bontás során ott tartózkodni. Megjegyezte, a felperes a A. Kft. felszámolójához intézett 2011. november 30. napján kelt levelében is hivatkozott arra, hogy 2011. november elején személyes találkozót kezdeményezett a felszámolóbiztos helyi képviselőjével a helyszínen, ahol a bontási munkálatok azonnali leállításáról állapodtak meg. Azt, hogy ezt a találkozót a felperes kezdeményezte, továbbá, hogy erre a találkozóra a helyszínen, a perbeli ingatlanokon került sor, bizonyítja, hogy a felperes ekkor már birtokban kellett, hogy legyen. Ugyanezt támasztja alá a 2011. decemberi feljelentés, mely kifejezetten az ingatlanokban zajló bontási munkálatok miatt került előterjesztésre, és amelynek lehetséges megtételére a felperes a 2011. november 30.-i levelében is utalt. Ezen túl a felperes 2011. december 9. napján kelt levele is erősíti a felperes birtokban létét, mert ebben egyértelműen úgy fogalmazott, hogy 2011. december 7. napjától az ingatlanra történő szabad bejutást engedélyezte, az örök és megbízottjaik bontási munkálatokat végző személyek részére és az ingatlan őrzéséről a bontási időn kívül gondoskodik. Vagyis a felperes a bontási tevékenységek elvégzésének érdekében az ingatlanba történő bejutáshoz hozzájárult. Azt bizonyítják ezen levelek, hogy a felperes legkésőbb 2011. november második felétől birtokolta az ingatlanokat. Lényeges az is, hogy a felperes még a bontási munkák befejeztét követően, 2011. december 21. napján kelt levelében sem kérte az alperestől az ingatlanok birtokba adását, nem emelt kifogást ennek elmaradása miatt, abban kizárólag a megelőző hetek történéseit írta le és nyilatkozatot kért a bontási munkálatokkal, valamint 2011. november 16-i nyilatkozatával összefüggésben. Mindezekon túl vitán felüli, hogy a felperes a bontási munkát követően 2011. decemberében az ingatlanok nagykapuját lezárta, amely végképp azt bizonyítja, hogy az ingatlanokat ekkor már mindenképp birtokolta, mint birtokos lépett fel.

Amennyiben nem lenne megállapítható, hogy a felperes az ingatlanok birtokába került 2012. márciusa előtt, akkor a felperest a kár bekövetkeztében felelősség terheli a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján, mert az adásvételi szerződésben rögzített birtokbaadási határidő elteltét követően felléphetett volna a birtokba adás érdekében, amely e törvényhely alapján kötelessége is volt. A rendelkezésre álló peradatokból megállapíthatóan a felperes tudomással bírt arról, hogy az ingatlanokban bontási munkálatok folynak, és arról is, hogy oda ahhoz jogosultsággal nem rendelkezők is bejártak és folyamatosan vittek el felszámolási vagyont nem képező ingóságokat is (**személy 3. neve, felszámolóbiztos neve** tanúvallomásai, valamint a felperes 21. jkv. 6. oldalán tett nyilatkozata).

A kármegosztás alkalmazásának kizárására az elsőfokú bíróság különösebb indokolás nélkül jutott, e körben a felperes részéről megtehető cselekmények terén a feljelentésre és a nagykapu lezárására hivatkozott. Ezek azonban az általában elvárható magatartás tanúsítását nem elégíti ki. A felperesi nyilatkozat is alátámasztja, hogy nyomon tudta követni az ingóvagyon lebontását, tehát birtokban kellett, hogy legyen, másrészt a kár elhárítása és csökkentése érdekében kizárólag a feljelentést tette meg, amely nem elégíti ki az ilyen helyzetben általában elvárható magatartás szintjét. Azt követően, hogy a szerződés szerint nem kapta birtokba az ingatlanokat felperes, az lett volna az általában elvárható magatartás, hogy a birtokba adásra nyitva álló határidő leteltét követően rögtön, de legkésőbb a 2011. őszi felszámolási vagyontárgyak értékesítésének megkezdéséig jelezze birtokba lépési szándékát, írásbeli felszólítást küldjön a birtokba adási kötelezettség teljesítésére. Amikor tudomást szerzett arról, hogy a bontási munkálatok olyan vagyontárgyakat is érinthetnek, melyek nem képezik a felszámolási vagyon részét, végképp elvárható volt ez. Ilyen magatartást nem tanúsított, nem is hivatkozott rá a perben. A peradatok szerint lényegében egyszerűen megvárta míg kiürítik az ingatlant 2012. márciusára. Erre utal **személy 3. neve** tanúvallomása. Ez a felperes felelősségét - az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben - megalapozza. Amennyiben

elfogadható az a megállapítás, hogy a tényleges kár bekövetkeztében felelősség terheli, akkor ilyen felelősség az előzőek szerint alapján a felperest is terheli.

Amennyiben a tényleges kár tekintetében a jogalap fennáll, és abban a felperest nem terheli felelősség, arra hivatkozott, hogy a kárösszegezés tekintetében az elsőfokú eljárásban már megjelölt épületek, építményrészek a technológia részét képezték, így azok az **D. Kft.**-vel létrejött ingó adásvételi szerződés részét képezik, ebből következően nem lehettek tárgyai az ingatlanok adásvételi szerződésének (szárító épület, faszín raktárak, favázás felszín, favázás szín, acélvázás szín, fűreszáru osztályozó), nyitott acélvázás csarnok (pihentető), brikett tároló előcsarnok, előszállító acélcsarnok, mindösszesen 14.043.453,- Ft. Az ingó adásvételi szerződés 1.B. pontja kifejezetten rögzítette a szállító berendezéshez tartozó kültéri tároló szerkezeteket, az acélvázás, favázás csarnokok, építmények elé épített színek ugyanis szintén a felszámolási vagyoni részek voltak, így az ingó adásvétel tárgyát képezték. Ezt támasztja alá, hogy e felépítmények egy részét sem az ingatlan 2007. júniusi helyszínrajza, sem az általa elkészített szakvélemény nem tartalmazta, ezek a **A. Kft.** által kiépített technológiához tartoztak. A szerződés hivatkozott szövegrésze (kültéri tároló szerkezetek) a szakértő 2016. december 14. napján megtartott tárgyaláson előadott álláspontját cáfolják, mert ezek alapján az ingó adásvételi szerződés tárgya nemcsak a szoros értelemben vett technológia volt, hanem az azt kiszolgáló egyes épületekhez hozzáépített acél és favázás tárolószerkezetek is.

A felperes fellebbezése **nem alapos**, az alperes fellebbezése **alapos**.

A peres felek között nem volt vitás, hogy az alperes, mint eladó 2011. január 11. napján a felperessel, mint vevővel adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanokra. A szerződéskötés időpontjára tekintettel a felek közötti jogvita elbírálására a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárát megfizetni és a dolgot átvenni. E törvényi rendelkezésből következően tehát az adásvételi szerződés lényeges eleme az eladó oldaláról a dolog tulajdonjogának vevőre történő átruházása, és a dolog vevő birtokába bocsátása, míg a vevő oldaláról a vételár megfizetése és a dolog átvétele.

A Ptk. 117. § (3) bekezdésnek rendelkezése szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen felül, a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

A felperes a perben azt állította, hogy az alperes a számára kárt okozott, mert az adásvételi szerződés rendelkezéseivel ellentétben az ingatlanokat csak 2012. március 15-én adta birtokába, amikor abban a szerződéskötéskori állapothoz képest eltérő műszaki állapota miatt már károsodás következett be. A felperes kereseti hivatkozása szerint tehát az alperes az adásvételi szerződésből származó birtokbaadási kötelezettségével késedelembe esett (Ptk. 298. § a) pontja) és ezzel összefüggésben a számára kárt okozott, melyet a Ptk. 299. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni. A kártérítés jogalapját illetően hivatkozott a Ptk. 318. § (1) és 339. § (1) bekezdéseire, melyekből következően a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősséget kell alkalmazni. Az alperes ezzel kapcsolatos védekezése szerint azonban a felperes már 2011. január végén birtokba lépett, azaz nem szegte meg a szerződést, kártérítési felelőssége nem áll fenn.

Az ítéletábra rámutat arra, hogy ingatlan adásvétele esetén a megszerzés (dologi jogi) jogot keletkeztető és a szerződés kötelmi jogi (a szerződés teljesítésének) joghatályát kiváltó hatásai nem esnek egybe. Ugyanis ingatlan esetében a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő

bejegyzéssel keletkezik (1997. évi CXLI. tv. 3. § (2) bekezdés), míg a teljesítés kötelmi joghatásai a dolog birtokba adásával valósulnak meg, ekkor történik a kárveszély átszállása is (Ptk. 279. § (2) bekezdése). Ezért ameddig az ingatlan birtokba adása nem valósul meg, a kötelezett (jelen perben az alperes) késedelembe van akkor is, ha a jog megszerzése, a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre került. Ezért a perben vizsgálendő volt, hogy az alperes az ingatlanok birtokba adásával késedelembe esett-e, azaz birtokbaadási kötelezettségét megszegte-e. Ezt helyesen az elsőfokú bíróság is vizsgálta, azonban álláspontjával az ítélet tábla nem ért egyet.

A felek a szerződést a Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint írásba foglalták, és azt 2011. január 11. napján kötötték meg, az okirat az adásvétel lényeges törvényi elemeit tartalmazta: III.3. pontja szerint a vételár 162,5 millió Ft volt, melyet a IV.4. pont szerint a felperesi vevő a szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül átutalással vállalt megfizetni. A tulajdonjog átruházása körében a szerződés V.5. pontja szerint az eladó tulajdonjogát a vételár kifizetéséig tartotta fenn, a vételár kifizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzéséhez, az erre vonatkozó nyilatkozatot ügyvédi letétbe is helyezte. A birtokba adásról, a birtok átruházásról a szerződés VI.6. pontja tartalmazott rendelkezéseket. Eszerint az alperesi eladó vállalta, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított 5 napon belül - közösen egyeztetett időpontban - az ingatlanokat a felperes birtokába adja, melyről közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, abban a közműorák állását is rögzítik. A VII.10. pont szerint, amennyiben az alperesi eladó birtokbaadási kötelezettségével 3 napot meghaladó késedelembe esik, a felperesi vevő póthatáridő kitűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől elállhat.

A szerződésből tehát megállapítható, hogy az eladó alperes az ingatlanok tulajdonjogát a Ptk. 368. § (1) bekezdésének megfelelően csak a vételár teljes kiegyenlítéséig kívánta fenntartani, valamint a birtokba adást is a vételár megfizetéséhez kötötte, és attól számított 5 napon belül vállalta.

A vételár a felek egyező előadása szerint megfizetésre került 2011. január végén azzal, hogy arról okiratot az elsőfokú eljárás során nem csatoltak. Az is tény, hogy a felperesi vevő tulajdonjoga az ingatlanokat illetően az ingatlan-nyilvántartásba 2011. február 2. napján bejegyzésre került. További - a felek által nem vitatott tény -, hogy az adásvételi szerződésben foglaltak szerinti módon az ingatlanok birtokbaadására nem került sor sem 2011. januárjában, sem pedig később, 2012. márciusában. Ezért kérdés, hogy a formális átadás-átvétel elmaradása ellenére megállapítható-e, hogy a felperes birtokba lépett már az általa elismert 2012. márciusi időpont előtt.

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

Főszabályként a birtok átadásához a birtok átadójának és megszerzőjének a birtok átengedésére és annak megszerzésére irányuló tényleges szándékot is magába foglaló megállapodása szükséges. A bírói gyakorlat szerint birtokbaadás alatt minden olyan helyzetet érteni kell, amelynek eredményeként a dolog az átruházó hatalmából a megszerző hatalmába kerül. Ez nem szűkíthető le a dolog kézből-kézbe való átadására, mert a legtöbb dolog esetén - pl. a dolog fizikai tulajdonságainál fogva - erre egyáltalán nincs is mód. Az átadás megtörténtét a bírói gyakorlat az eset összes körülményei alapján állapítja meg és ebben nagy szerepet kap a felek közötti megállapodásoknak és a felek magatartásának vizsgálata, melynek során vizsgálni kell a dolog feletti jogi hatalom átszállásának megtörténtét. Ezért a dolog feletti uralmat helyesebb nem fizikai, hanem jogi értelemben érteni, és az átadás megvalósul már azzal is a felek megállapodása alapján, ha a felek viszonyában az átruházó rendelkezési jogáról lemondva azt a megszerző részére átengedi. Átadásnak minősül a dolog feletti jogi hatalom megszerzésének minden, általában elfogadott módja, így: a brevi manu traditio (a birtok átruházás a felek megállapodásával történő megvalósulása, ha a birtokot megszerző fél az átruházás időpontjában már a dolog tényleges birtokában van, pl. ha a bérlő szerzi meg a tulajdonjogot), a longa manu traditio (a tulajdonos a tulajdonjog megszerzőjével kötött megállapodás alapján a dolog feletti gyakorolt hatalmával felhagy és ezáltal lehetővé teszi,

hogyan a tulajdonjog megszerzője a dolog birtokát megszerezze) a *constitutum possessorium* (megállapodással, tényleges átadás nélkül száll át a birtok, a tulajdonjog átruházója és megszerzője megállapodnak abban a jogcímben is, amelynek alapján a dolog átruházója a tulajdonjog megszerzőjétől származtatott jog alapján marad a dolog birtokosa, pl. az eladó bérlőként továbbra is birtokban marad), valamint *cessio vindicationis* (ha a dolog harmadik személy birtokában van, a tulajdonjog átruházása a dolog kiadása iránti igénynek a szerző félre való átruházásával megvalósul, ha ebben az átruházó és a megszerző megállapodnak).

Összegezve: tehát a birtokba adás nem szűkíthető le a dolog kézből-kézre történő átadására, mert legtöbb esetben erre nincs is lehetőség, csupán arra van szükség, hogy a felek közötti jogviszonyban egyértelműen világos legyen, hogy az átruházó a jogot a megszerzőnek átengedte, a megszerző a dolgot ezzel a megszerzett jogcímen birtokolja. Ezért perbeli esetben azt kellett vizsgálni, hogy az alperes, mint átruházó a birtokolási jogot a megszerzőnek, azaz a felperesnek átengedte-e avagy sem.

Ehhez elsőként vizsgálni kellett a szerződéskötést (2011. január 11. napját) megelőző és azt követő birtokállapotot.

A szerződéskötést megelőzően megállapítható, hogy az adós gazdálkodó szervezet tulajdonát képező ingatlanokon fűrészüzem működött, tehát az ingatlanok és az ott lévő felépítmények, gépek, berendezések tulajdonosa is a A. Kft. adós volt. Az adós 2006. áprilisában értékesítette az ingatlanokat az alperes részére, akivel ugyanezen a napon visszlízingszerződést kötött, mellyel a működéséhez szükséges pénzeszközhöz jutott, így tevékenységét tovább folytathatta, és az ingatlanokat tovább használhatta.

Megjegyzi ezzel kapcsolatban az ítéletábra, hogy egyszerre több személy is minősülhet birtokosnak, így egyfelől az, aki a dolgot ténylegesen hatalmában tartja, de az is, akitől a tényleges hatalmat gyakorló a birtoklást származtatja (ez az új Ptk.-ról szóló 2013. évi V. törvény 5:1. §-ában a főbirtokos és albirtokos fogalmában is visszatükröződik).

Fontos ezért, hogy az alperes az adásvételi és visszlízingszerződés egyidejű megkötésekor ténylegesen (fizikailag) az ingatlanok birtokába nem lépett, a szerződést követően azokat ténylegesen továbbra is az adós használta.

2009. április 21. napján az adós felszámolási eljárás alá került. Eddig az időpontig, illetőleg a felszámolási eljárás során, az adós az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezte meg. Az iratokból megállapíthatóan a felszámolási vagyron felszámoló általi értékesítése mellett az alperes is értékesíteni kívánta a tulajdonában lévő ingatlanokat, melyre megbízottként az adós felszámolóját is felkérte.

Azt a felek nem vitatták, hogy a felszámolás megindulásakor az adós perbeli ingatlanokon lévő fűrészüzeme működőképes volt, és a gépeket, ingatlanokat megvásárolva a C. Kft. azokat - az adós korábbi ügyvezetőjével együtt - tovább kívánta működtetni. Ebben a konstrukcióban jelent meg pénzügyi befektetőként a felperesi gazdasági társaság, aki az ingatlanokat megvásárolta, azokat a C. Kft.-nek bérbe adta és később értékesíteni is kívánta a részére. Ezért a peres felek közötti adásvételi szerződés megkötésekor - figyelemmel a felperes befektetési céljára, valamint a felperes képviselője és a felszámoló általi ingatlanok bejárására is - a felperes nyilvánvalóan tudomással bírt arról, hogy az ingatlanokat ténylegesen az ott lévő gépek, berendezések miatt a felszámolás alatt álló adós tartja hatalmában, birtokában. A felperes sem kívánt ténylegesen birtokba lépni.

Ezért a peres felek szándéka az adásvételi szerződésből is kitűnően a birtokba adást illetően az volt, hogy az jelképesen a mérőórák leolvasásával, jegyzőkönyv felvételével történjen meg az alperes részéről. Az alperesnek, miután nem maga tartotta ténylegesen hatalmában az ingatlanokat, azokat nem kellett kiürítenie, és kiürített állapotban a felperes használatába adnia a szerződés szerint sem.

A peres felek közötti adásvételi szerződés megkötését követően kifejtett magatartásokat is számba kellett venni és értékelni.

Az adásvételi szerződés megkötése (2011. január 11.) után a felperes még ebben a hónapban a vételárat az alperesnek átutalta, és tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése felől intézkedett. A vételár kiegyenlítését követően azonban, a szerződés szerinti birtokba adási határidő elteltét követően sem, fordult az alpereshez a birtokbaadási késedelem miatt, nem kérte az ingatlanok birtokba adását, eljárást sem indított birtokvédelem vagy az ingatlanok kiürítése iránt és a szerződés szerinti elállási jogát sem gyakorolta. Ezzel szemben a vagyonelemek birtokosaként viselkedett.

2011. január 25. napján a C. Kft.-vel bérleti szerződést kötött az ingatlanok használatára, majd ezt követően a mindkét ingatlanra vonatkozóan külön okiratban - azonos tartalommal - vételi jogot alapító szerződést is kötöttek. Az ítélet tábla kiemeli, hogy a felperes és a C. Kft. által kötött bérleti szerződés 7. pontja szerint a bérbeadó a bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában a bérelő birtokába és használatába adta. Mindezek összességében azt jelentik, hogy a felperes az ingatlanok feletti rendelkezési jogát gyakorolva, az ingatlan használatára megállapodást kötött.

Az elsőfokú eljárásban tanúként meghallgatott, a felperes nevében eljáró **személy 3. neve** továbbá azt nyilatkozta, hogy 2011. nyarán azért nem történhetett birtokba vétel, mert a felszámolás alatt lévő adósi vagyont képező ingóságok az ingatlanokban voltak. Azt azonban az adásvételi szerződés megkötésekor is tudta a felperes, hogy a felszámolási vagyon is a perbeli ingatlanokon található, éppen ezzel együtt kívánta megvásárolni az ingatlanokat és fűrészüzemként működtetni a továbbiakban a C. Kft.. A C. Kft. képviselője **személy 4. neve**, és az adós volt ügyvezetője **személy 1. neve** (tanúvallomása szerint) hetente a helyszínen jártak a bérleti szerződés megkötését követően. Továbbá a C. Kft. a peradatok szerint nem vitásan az ingatlanok vonatkozásában vételi joga gyakorlásához a vételár megszerzéséhez hitelt kívánt felvenni.

A felperes jogi képviselője az adós felszámolójához intézett 2011. november 30.-án kelt felszólító levelében rögzítette, hogy az ingatlan tulajdonosa a felperes, és oda csak az ő engedélyével lehet belépni. Ezt követően a felperes 2011. december 9.-én kelt és szintén az adós felszámolójához címzett levelében rögzítette, hogy az ingatlanokra 2011. december 7. napjától szabad bejárást engedélyezett a felszámoló és annak megbízottai - a bontást végző személyek - részére, és közölte, hogy az ingatlan őrzéséről bontási időn kívül gondoskodik.

A fentieket egybevetve megállapítható, hogy a peres felek szándéka a szerződés szerint a birtokba adásra a vételár megfizetésének megvalósulása esetére fennállt, az alperes, mint nem tényleges birtokos a vételár megfizetését követően a birtoklással felhagyott, a felperes birtokoskénti fellépését semmilyen módon nem akadályozta. Az adásvételi szerződés megkötésekor a tényleges birtokos az adós volt, és mivel a felperes befektetési célból vásárolta meg az ingatlanokat, ezért ténylegesen birtokba venni ő sem akarta.

Ugyanakkor az is egyértelműen megállapítható, hogy a felperes az ingatlanok az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésétől (2011.02.02.) birtokosként viselkedett figyelemmel arra, hogy a C. Kft.-vel megkötötte bérleti szerződést, és ilyen minőségben járt el a felszámolóval szemben az ingóságok leszerelése, elszállítása kapcsán - amikor közölte, hogy a bontáson kívül az őrzésről gondoskodik, lakatot helyezett el, és a belépést engedélyezte -, valamint a rendőrségi feljelentés megsértésekor.

Összegezve tehát a szerződést és a felek szerződéskötést követően kifejtett magatartását, az ítélet tábla - az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól eltérően - azt találta megállapíthatónak, hogy a felperes a külön birtokba adási eljárás lefolytatása nélkül is birtokba lépett 2011. februárjában.

Az nem vitás a peradatokból - a beszerzett szakvéleményekből -, hogy a felperes tulajdonát képező perbeli ingatlanokban, azok műszaki állapotában, az adós vagyont képező és a felszámoló által

értékesített ingóságok elvitelekor változás következett be. Azonban, a birtokba lépéssel, annak időpontjában (2011. február) - a szerződés teljesítésével a fentebb már kifejtettek szerint - a kárveszélyviselés a felperesre szállt át. Ezért az ingatlanokban az ezt követően (2011. december-2012. januárban) a bontás során bekövetkezett tényleges kár - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - nem áll okozati összefüggésben az alperes magatartásával, ezért a felperes az alperessel szemben kártérítési igényt a késedelmes birtokba adásra alapítottan sem elmaradt haszon, sem pedig tényleges kár jogcímén nem érvényesíthet.

A fentiek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján figyelemmel arra, hogy a felperes keresetének jogalapja nem áll fenn.

A megváltoztatás következtében az ítéletábra mellőzte az elsőfokú eljárási költségekre vonatkozó rendelkezést, és a teljes egészében nyertes alperes első- és másodfokú eljárási költségeinek megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pereszes felperest kötelezte. A perköltség összegének megállapításakor az ítéletábra figyelemmel volt a pertárgy értékére, ezzel összefüggésben az alperes által lerótt fellebbezési eljárási illeték összegére (2.197.900), valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján a kifejtett munkával arányos összegben megállapított ügyvédi munkadíj összegére is (elsőfokú eljárásban 216.066.954,- Ft pertárgyértékre figyelemmel 4.000.000,- Ft, míg másodfokú eljárásban 1.302.100 Ft).

Szeged, 2017. november 9.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró