

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.413/2018/12.

A tanács tagjai:

Dr. Cseh Attila a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Györgyi Piroska Sarolta ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Ádám Sándor ügyvéd

A per tárgya:

Kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.140/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Törvényszék 11.G.40.072/2014/109.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... Kft. - amelynek főtevékenysége a fűrészárugyártás volt - a tulajdonát képező ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat a 2006. április 11-én létrejött adásvételi szerződéssel az alperesnek értékesítette, és az ezzel egyidejűleg kötött zárt végű pénzügyi lízingszerződés (visszlízing) alapján azokat továbbhasználta. Az alperes tulajdonjogát 2006. április 12-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [2] Az alperes 2009 júliusában a 2009. április 2-től felszámolás alatt állt ... Kft. „f.a.” felszámolóját

bízta meg a fenti ingatlanok értékesítésével. A felszámolóbiztos 2010 végén a ... Kft. „f.a.” és a ... Kft. képviselőinek jelenlétében az ingatlanokat bemutatta a felperes képviselőjének, és tisztázták, hogy mi tartozik az ingatlanokhoz, és mely vagyontárgyak részei a felszámolási vagyonnak. Az ingatlanok ekkor alkalmasak voltak arra, hogy az ott lévő felépítményekkel és berendezésekkel fűrészüzemként működjenek.

- [3] A felek 2011. január 11-én kötöttek adásvételi szerződést, amely alapján a felperes az említett ingatlanokat, azok „minden természetes és jogi alkotórészével és tartozékával együtt” 162.500.000 forint vételárért megvásárolta az alperestől. Kikötötték, hogy az alperes az ingatlanokat a teljes vételár megfizetésétől számított 5 napon belül, közösen egyeztetett időpontban, a „szerződéskötés előtti megtekintett állapotban, fennállt műszaki tartalommal” adja a felperes birtokába azzal, hogy a birtokba adásról jegyzőkönyv készül, és a felek közösen rögzítik a közműorák állását. Rendelkeztek arról is, hogy amennyiben az alperes a birtokbaadási kötelezettsége hiánytalan teljesítésével 3 napot meghaladó késedelembe esik, a felperes jogosult a szerződéstől elállni. A felperes tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján 2011. február 2-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [4] A felperes mint bérbeadó a 2011. január 25-én kötött bérleti szerződés alapján az ingatlanokat 2011. január 15-től 2011. december 31-ig a ... Kft. mint bérlő birtokába és használatába adta. Rögzítették, hogy a bérlő az ingatlanokat faipari üzem működtetése, és az ahhoz kapcsolódó kereskedelmi tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.
- [5] A felperes 2011. január 31-én vételi jogot alapító szerződést is kötött a fent nevezett társasággal, és a két ingatlan tekintetében együttesen, legkésőbb 2011. december 15-ig gyakorolható vételi jogot engedett számára, a vételárat pedig 67.300.000 forintban és 213.000.000 forintban határozták meg.
- [6] A ... Kft. „f.a.” ügyvezetője a társaság vagyonát 2009 áprilisában a felszámolónak átadta, a szóban forgó ingatlanok őrzéséről ennek ellenére 2010 nyaráig gondoskodott. Az ingatlanokon lévő felszámolási vagyon őrzés-védelmét a felszámoló távfelügyelet formájában biztosította.
- [7] A ... Kft. „f.a.” mint eladó és az ... mint vevő 2011. október 11-én ingó adásvételi szerződést kötöttek, amelynek tárgyát a felszámolási vagyonhoz tartozó, tételesen megjelölt fafeldolgozó és famegmunkáló technológiai gépek, elfekvő berendezések és faáruk képezték. A szerződés szerint a vevő tudomással bírt arról, hogy az ingóságok nem az eladó, hanem a felperes ingatlanain találhatóak. Az eladó kijelentette, hogy a felperes az ingóságok birtokbavételéhez szükséges mértékben az ingatlanokra történő bejutást a vevő részére biztosítja. A vevő vállalta az alaphoz, talajhoz rögzített eszközök, anyagmozgató berendezések, kültéri tárolószerkezetek bontásával felmerülő költségek viselését, valamint a bontás során keletkezett törmelékek, hulladékok elszállításával kapcsolatos feladatok elvégzését. Az ... a bontást 2012 márciusában fejezte be.
- [8] A felperes a 2011. november 30-án kelt levelében felszólította a ... Kft. „f.a.” felszámolóját, hogy az ingatlanokba általa bebocsátott személyeket haladéktalan hívja fel az ingatlanok alkotórészei és tartozékai bontásának és elvitelének befejezésére, valamint az eredeti állapot helyreállításának megkezdésére. Közölte, hogy 2011 novemberének elején értesült arról, hogy a felszámoló megbízottja által a gépek, eszközök elvitele érdekében az ingatlanokra beengedett személyek elkezdték az épületek bontását, és a felszámoló képviselőjével megállapodott a bontás azonnali leállításáról a tulajdoni viszonyok rendezéséig.
- [9] A felperes 2011. december 6-án magánlaksértés büntetnének elkövetése miatt tett feljelentést, amit a nyomozó hatóság - bűncselekmény hiányára hivatkozással - elutasított.
- [10] A felperes a 2011. december 9-én kelt levelében a felszámolót arról tájékoztatta, hogy 2011. december 7-től a bontási munkálatokat végző személyek részére az ingatlanokra történő szabad bejutást engedélyezte, de a bontási munkák befejezése után az ingatlanok akkori állapotáról jegyzőkönyvet fog felvenni, és minden hiányzó elemet úgy tekint, hogy azt a felszámoló és annak megbízottja szállította el.
- [11] A felperes által megbízott igazságügyi építész szakértő 2012. március 31-én magánszakértői véleményt készített az ingatlanok műszaki állapotáról, az elbontott építmények és tartozékok becsült

értékéről.

- [12] A ... Kft. az ingatlanok tekintetében a vételi jogát nem gyakorolta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [13] A felperes leszállított keresetében 216.066.954 forint kártérítés és késedelmi kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Előadta, hogy az alperes az adásvételi szerződés alapján az ingatlanokat nem adta a birtokába, és az ingóságok értékesítését követően a vevő megbízottjai az ingatlanok alkotórészeit, tartozékait is lebontották és elszállították. A felperes az ezzel összefüggő kár összegét 98.266.954 forintban jelölte meg. Hivatkozott továbbá arra, hogy a ... Kft. a vételi jogát azért nem gyakorolta, mert az ingatlanok állapota megváltozott, és az így felmerült, a keresetben ugyancsak megtéríteni kért elmaradt haszon a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott 117.800.000 forint vételárral egyező mértékű. Keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 195. § (3) bekezdését, 318. § (1) bekezdését és 339. §-át jelölte meg.
- [14] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest 27.474.262 forint és annak 2012. március 15-től számított, az rPtk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata felperes javára való megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az rPtk. 298. § a) pontjára, 299. §-ára, 318. § (1) bekezdésére, 339. § (1) bekezdésére és 365. § (1) bekezdésére utalással rögzítette, hogy a felperes által érvényesített kártérítési igény jogalapja tekintetében abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az alperes a birtokbaadási kötelezettségének késedelmesen tett-e eleget. A bizonyítás eredményét értékelve azt állapította meg, hogy az alperes az említett kötelezettségének szerződésszerű teljesítését nem tudta bizonyítani. A perben kihallgatott tanúk vallomásai szerint ugyanis a telep kulcsai vagy a ... Kft. „f.a.” ügyvezetőjénél, vagy a felszámolónál voltak, és oda a szomszédos telephelyen keresztül is be lehetett járni. Az ingatlanok őrzéséről egy ideig a ... Kft. „f.a.” ügyvezetője, majd a felszámoló gondoskodott, bár a felszámolónak csak a felszámolási vagyontárgyak őrzés-védelme volt a feladata. Az ingatlanokat 2012 márciusáig ténylegesen senki sem őrizte, és addig az alperes sem adta a felperes birtokába az ingatlanokat. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes a birtokbaadási kötelezettségét késedelmesen teljesítette, és ez a szerződésszegése okozati összefüggésben állt a bontással okozott kárral. Az ingatlanok birtokba adása esetén ugyanis a felperes gondoskodhatott volna a felépítmények őrzéséről. Az emiatt az alperes által megtérítendő kár összegét az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás eredményét értékelve 27.474.262 forintban határozta meg, és a keresetnek ennyiben adott helyt. A további kártérítési követelés tekintetében arra a következtetésre jutott, hogy a felperes által megjelölt elmaradt haszon és az alperes fenti szerződésszegése között nem állt fenn okozati összefüggés. E körben figyelembe vette, hogy a peradatok szerint a vételi jog jogosultja sem az ingatlanok, sem - az általa szintén megvásárolni kívánt - forgóeszközök vételéhez szükséges forrást nem tudta előteremteni. Azzal pedig, hogy a felszámoló időközben a fűrészüzem működtetéséhez szükséges ingóságokat másnak értékesítette megghiúsult az a várakozása, hogy a telepet újranyissa, és lényegében erre figyelemmel tett le az ingatlanok megvásárlásáról.
- [16] A mindkét fél fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította. Annak vizsgálatakor, hogy az alperes a birtokbaadási kötelezettségét mikor teljesítette, abból indult ki, hogy bár a felperes a vételárat - a felek egyező előadása szerint - 2011. január végén megfizette, és a felperes tulajdonjogát 2011. február 2-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, az alperes az ingatlanokat

az adásvételi szerződésben meghatározott módon nem adta a felperes birtokába. Lényeges kérdésnek minősítette ugyanakkor azt, hogy a formális átadás-átvétel elmaradása ellenére a felperes birtokba lépett-e az általa elismert 2012. márciusi időpont előtt. Ezzel kapcsolatban az rPtk. 187. § (1) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a birtokba adás nem szűkíthető le a dolog kézbe történő átadására, mert legtöbb esetben erre nincs 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. A másodfokú bíróság álláspontja szerint ezért az adott esetben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az alperes mint átruházó átengedte-e a birtoklás jogát a felperesnek. A peradatokat egybevetve azt állapította meg, hogy a felek szándéka az adásvételi szerződés szerint a birtokba adásra a vételár megfizetésének megvalósulása esetére fennállt, az alperes mint nem tényleges birtokos a vételár megfizetését követően a birtoklással felhagyott, és a felperes birtokoskénti fellépését semmilyen módon nem akadályozta. Az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan tényleges birtokosa a ... Kft. „f.a.” volt, és mivel a felperes az ingatlanokat befektetési célból vásárolta, ezért azokat birtokba venni sem akarta. A jogerős ítélet indokolása szerint ugyanakkor az is egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésétől birtokosként viselkedett, figyelemmel arra, hogy bérleti szerződést kötött, amelyben az ingatlanokat a bérelő birtokába és használatába adta. Emellett akkor is birtokosi minőségében járt el, amikor a felszámolóval 2011. november 30-án közölte, hogy az ingatlanokra csak az ő tulajdonosi engedélyével lehet belépni, továbbá amikor 2011. december 9-én a felszámolót arról tájékoztatta, hogy az ingatlanokra 2011. december 7-én szabad bejárást engedélyezett. A felperes emellett az ingatlanok birtokosaként tett rendőrségi feljelentést. Mindezek miatt a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes 2011 februárjában külön birtokbaadási eljárás lefolytatása nélkül is birtokba lépett, és - az rPtk. 279. § (2) bekezdésére tekintettel, a szerződés teljesítésével - a kárveszély is ekkor szállt át. Ebből következően nemcsak az elmaradt haszon, de a későbbi (2011. december - 2012. január közötti) bontás során bekövetkezett tényleges kár sem állt okozati összefüggésben az alperes magatartásával, az ingatlanok késedelmes birtokba adásával.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperesnek a keresettel egyező marasztalását; másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a kereset jogalapjának közbenső ítélettel való megállapítását és az első- vagy másodfokú bíróságnak a kereset összecszerúsége tekintetében új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását; harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a tényleges kár kapcsán a kereset jogalapjának közbenső ítélettel való megállapítását és az első- vagy másodfokú bíróságnak az elmaradt haszon jogcímen előterjesztett kereset jogalapja és valamennyi kereset összecszerúsége tekintetében új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását; negyedlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként az Alaptörvény XXIV. cikkének (1) bekezdését és 28. cikkét, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1)-(2) bekezdéseit, 206. § (1) bekezdését, 213. § (1) bekezdését, 220. § (1) bekezdésének d) pontját, 221. § (1) bekezdését és 253. § (1)-(3) bekezdéseit, az rPtk. 98. § „(1) bekezdését”, 187. § -át, 193-197. §-ait, 198. § (1) bekezdését, 205. §-át, 207. § (1) bekezdését, 298-299. §-ait, 305. §-át és 339. §-át jelölte meg.
- [18] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a szabályszerű birtokba adás előfeltétele, hogy az mindkét fél tudtával és beleegyezésével történjen. Ehhez képest az alperes soha nem jelezte felé, hogy az ingatlanok birtoklásával mikor és milyen módon kíván fel hagyni, ezzel pedig megszegte a tájékoztatási és együttműködési kötelezettségét. Mivel az adásvételi

szerződésben rögzítették a birtokba adás feltételeit, ezért kizárták annak a lehetőségét, hogy a távollétében, mintegy jelképesen kerüljön sor a birtok átruházására. Emiatt egyértelműen megállapítható, hogy az alperes a szerződésben meghatározott birtokbaadási kötelezettségének nem tett eleget.

- [19] A felülvizsgálati kérelem szerint a másodfokú bíróság azt is tévesen állapította meg, hogy ténylegesen nem kívánt birtokba lépni, és ezzel kapcsolatos következtetés abból a tényből sem volt levonható, hogy a birtokba adás késedelme ellenére a szerződésben biztosított elállási jogát nem gyakorolta.
- [20] A felperes kifogásolta, hogy a tulajdonosi minőségben történő fellépését a másodfokú bíróság tévesen birtokosi cselekedetnek tekintette. Hangsúlyozta: tulajdonosi minőségében járt el ugyanis akkor, amikor az ingatlanokra bérleti szerződést kötött, a felszámolóval szemben a tulajdona védelmében fellépett, az ingatlanokra való bejutást engedélyezte, és a jogtalan bontási cselekmények miatt feljelentést tett.
- [21] Érelmezte azt is, hogy bár a jogerős ítéletben értékelt események egyike sem 2011 februárjában történt, a másodfokú bíróság mégis ezt határozta meg a birtokba lépésének időpontjaként.
- [22] Eljárási szabálysértésként a bizonyítékmérlegelés hibája és az indokolási kötelezettség elmulasztása mellett azt is megjelölte, hogy a keresetét és a fellebbezését a másodfokú bíróság teljes terjedelmében nem bírálta el, az elmaradt haszon és a kárösszegezés tekintetében érdemben nem foglalt állást. Érvelése szerint ugyanakkor rendelkezésre állnak azok az adatok, amelyek alapján ebben a körben is érdemi döntés hozható.
- [23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [25] A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem keretei között eljárva, a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felperes által megjelölt okokból nem jogszabálysértő.
- [26] A felperes a Pp. 3. § (1)-(2) bekezdéseinek és 213. § (1) bekezdésének megsértését arra hivatkozással állította, hogy a jogerős ítélet nem volt teljes, a keresetét és a fellebbezését a másodfokú bíróság csak részben bírálta el, az elmaradt haszon megfizetése iránti kereseti követelés megalapozottságát és a kárösszegezését érdemben nem vizsgálta. Miután azonban a felperes szerződésszegéssel, a birtokbaadási kötelezettség késedelmes teljesítésével okozott kár megtérítése iránti igényt érvényesített az alperessel szemben, és a másodfokú bíróság a kártérítési felelősség egyik szükségképpen eleme, az okozati összefüggés hiányát állapította meg, sem a tényleges kár (a vagyonban beállott értékcsökkenés), sem az elmaradt haszon megtérítése iránti kereset nem volt teljesíthető, és a követelés jogalapjának hiányában az összegezés kérdésében állást foglalni nem kellett. Ennélfogva a jogerős ítélet a kérelemre történő eljárás és a kérelemhez kötöttség elvét [Pp. 3. § (1)-(2) bek.], valamint az ítélet teljességének elvét [Pp. 213. § (1) bek.] sem sérti.
- [27] A felperes felülvizsgálati hivatkozásával szemben a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében előírt indokolási kötelezettségét is teljesítette. Részletesen ismertette ugyanis azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítás eredményének mérlegelésekor irányadónak tekintett, és számot adott arról, hogy - az elsőfokú bíróságtól eltérően - miért találta bizonyítottnak, hogy a felperes már 2011 februárjában birtokba lépett. Ismertette továbbá az e tényből levont, a kereset teljes elutasításának alapjául szolgáló jogi következtetéseit. Az írásba foglalt jogerős ítélet a rendelkező részt és az indokolást is tartalmazta, így a Pp. 220. § (1) bekezdésének d) pontja sem sérült.
- [28] A Pp. 253. § (1)-(3) bekezdéseinek a felülvizsgálati kérelemben történt feltüntetése azért nem volt adekvát jogszabályi hivatkozás, mert a felperes e körben a fentiekől eltérő eljárási szabálysértést

nem jelölt meg. Ennek ellenére megállapítható volt, hogy a másodfokú bíróságnak a Pp. 252. §-ában meghatározott hatályon kívül helyezési okok hiányában, a Pp. 253. § (1) bekezdése alapján az ügy érdemében kellett határoznia, és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztató ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdésében írt felülbírálati korlátok között hozta meg.

- [29] A felperes az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdésének megsértésére a korábbiakban említett eljárási szabálysértések között, azokkal összefüggésben hivatkozott. Azt ugyanakkor nem fejtette ki, hogy a részrehajlásmentes, tisztességes eljárás és az észszerű határidőn belüli elbírálás követelménye mennyiben és milyen okból sérült; az itt ugyancsak megkövetelt indokolási kötelezettségét pedig a másodfokú bíróság - a fentiekben kifejtettek szerint - teljesítette. Ehhez képest az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési szabály érvényesülését nem önmagában, hanem a felülvizsgálati kérelemben megjelölt tételes jogszabályhelyek alkalmazása kapcsán kellett vizsgálni.
- [30] A Pp. 206. § (1) bekezdésének sérelmére alapított felülvizsgálati támadás vonatkozásában abból kellett kiindulni, hogy a felülvizsgálati eljárás keretében általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A Kúria csak azt vizsgálja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása, és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre (BH1996.506.). Csak az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH2013.119.II.). A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének hiányában a bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség (BH2017.155., BH2012.179.).
- [31] A Kúria a fentiekre tekintettel kiemeli, hogy a Pp. 206. § (1) bekezdésének helyes alkalmazása esetén, a bizonyítékmérlegelés hibájának hiányában a felülvizsgálati kérelemben feltüntetett anyagi jogi jogszabályhelyek téves alkalmazását sem lehetett megállapítani: ha ugyanis a tényállás helyes, és a felperes 2011 februárjában lépett birtokba, akkor a kártérítési kereset nem lehetett megalapozott. Emiatt a másodfokú bíróság bizonyítékértékelési tevékenységének vizsgálata elviekben meg kellett, hogy előzze a felülvizsgálati kérelemben foglalt anyagi jogi hivatkozások vizsgálatát. E tekintetben mégis kivételt jelentett a felperes által megjelölt rPtk. 187. §-a, mivel részben e törvényhely értelmezésével lehetett állást foglalni abban a kérdésben, hogy milyen feltételeknek kellett teljesülnie ahhoz, hogy a felperes birtokba lépése, s ezáltal birtokosi minősége megállapítható legyen.
- [32] Az rPtk. 187. § (1) bekezdése a birtok megszerzéséhez kapcsolódóan határozza meg a birtokos fogalmát, és annak minősíti azt, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül. Az rPtk. 187. § (2) bekezdése értelmében birtokosnak kell tekinteni azt is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint azt, akinek a földjén használati jog áll fenn. Jóllehet - az idézett jogszabályi rendelkezésekből következően - a birtok alatt alapvetően a dolog feletti tényleges hatalmat kell érteni, a birtoklás jogalapjára is tekintettel megkülönböztetünk saját birtokost, aki a dolgot a sajátjaként tartja hatalmában, és használati (idegen) birtokost, aki a dolgot annak használatára vonatkozó jogcímen birtokolja. Ugyancsak a birtoklás jogcíméhez kötődik az albirtokos és a főbirtokos elhatárolása, amely szerint albirtokos az, aki a dolgot annak időleges birtokára jogosító jogviszony alapján ténylegesen hatalmában tartja, míg főbirtokos az, akitől az albirtokos a birtokát származtatja. Az utóbbi - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:1. § bekezdésében is rögzített - felosztás kettős birtokot feltételez, és a birtokosok belső jogviszonyában értelmezhető, ugyanakkor harmadik személyekkel szemben mind az albirtokos, mind a főbirtokos birtokosnak tekintendő, és e minőségében mindkettő birtokvédelemre jogosult.
- [33] Az rPtk. a birtok származékos megszerzésére vonatkozó kifejezett rendelkezéseket nem tartalmaz.

[Ezzel szemben a Ptk. lényeges újítása, hogy a birtokátruházást külön szabályozza (Ptk. 5:3. §), és azt dologi jogi rendelkező jogügyletnek tekinti, elkülönítve ezzel az alapját képező kötelmi jogi jogügylettől.] A származékos birtokszerzést az rPtk. alkalmazása körében a birtoknak a korábbi birtokostól való megszerzése, vagyis a dolog más hatalmába kerülése jelenti. Ennek egyik lehetséges esete az, amikor a korábbi birtokos a dolog feletti tényleges hatalmával felhagy, s ezáltal lehetővé teszi, hogy az új birtokos a dologra behatást gyakoroljon, amely megteremti számára a közvetlen intézkedés lehetőségét (longa manu traditio).

- [34] Mindezekre tekintettel az adott esetben az alábbi peradatoknak volt jelentősége. A felek közötti adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlanok tulajdonosaként az alperes volt a főbirtokos, az ingatlanokat lízingszerződés alapján használó ... Kft. „f.a.” pedig az albirtokos, aki az ingatlanokat ténylegesen hatalmában tartotta: azokon - a korábbi tevékenységét folytatva - faipari üzemet működtetett, és 2010 nyaráig gondoskodott az őrzésükről. A felperes képviselője az ingatlanokat a megvásárlásuk előtt a felszámolóbiztos, valamint a ... Kft. „f.a.” és a leendő bérlő, egyben vételi jogra jogosult ... Kft. képviselőinek jelenlétében megtekintette, és tisztázták, hogy mi tartozik az ingatlanokhoz, és mely vagyontárgyak részei a felszámolási vagyonnak. A felek között létrejött adásvételi szerződés ennek megfelelően utalt a szerződéskötés előtti megtekintett állapotban fennállt műszaki tartalomra.
- [35] Helytálló volt ezért a másodfokú bíróságnak az a következtetése, hogy a felperesnek a szerződéskötéskor nyilvánvalóan tudomása volt arról, hogy az ingatlanokat nem az eladó alperes, hanem az ott található gépeket, berendezéseket is használó ... Kft. „f.a.” tartja ténylegesen hatalmában. Helyesen tulajdonított jelentőséget továbbá annak, hogy a felperes az ingatlanokat befektetési célból vásárolta, és azok birtoklását, használatát az adásvételi szerződés megkötése után rövid idővel, a bérleti szerződés alapján - a faipari üzem működtetése, és az ahhoz kapcsolódó kereskedelmi tevékenység folytatása érdekében - átengedte a ... Kft.-nek, majd e társaság javára vételi jogot alapítottak. Ez pedig azt jelentette, hogy a főbirtokos az ingatlanok tulajdonosaként a felperes, míg az albirtokos a birtokot a felperestől származtató, és az ingatlanok felett tényleges hatalmat gyakorló ... Kft. volt. Ezért - a felülvizsgálati kérelemben előadottakkal szemben - nem tekinthető tévesnek, és a fenti jogi következtetéseknek ellentmondónak a másodfokú bíróságnak az a hivatkozása, hogy - miként az alperes, úgy - a felperes sem kívánt „ténylegesen birtokba lépni”.
- [36] A jogerős ítéletnek a birtokba lépés időpontjára vonatkozó ténymegállapítása ugyancsak a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő mérlegelésén alapult. A felperes 2011. februári birtokba lépését támasztotta alá, hogy a tulajdonjogának 2011. február 2-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzése előtt, 2011. január 25-én bérleti szerződést kötött, amelyben az ingatlanokat a bérlő birtokába és használatába adta.
- [37] Kétségtelen, hogy bár a felperes - a felek egyező előadása szerint - a teljes vételárat 2011 januárjának végén az alperesnek megfizette, az adásvételi szerződés szerint ettől számított 5 napos határidőn belül, és azt követően sem történt meg a szerződésben előírt, az ingatlanok birtokba adásáról szóló, a közműorák állását is rögzítő jegyzőkönyv kiállítása. Mint ahogy azonban a birtokbaadási kötelezettség határidejének elmulasztása, úgy a fenti eljárásrend mellőzése sem állt okozati összefüggésben a felperest ért károkkal, e szerződésszegés az alperes kontraktuális felelősségét nem alapozta meg. Az ingatlanokban kárt okozó bontási munkákat ugyanis a felszámolási vagyonhoz tartozó ingóságok 2011. október 11-i értékesítése után végezték el, és a felperes - a bérlőjével együtt - ekkor már az ingatlan birtokosa volt. Emiatt - az rPtk. 98. §-a és 188. § (1) bekezdése alapján - a birtokvédelemre jogosult volt, és - az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal szemben - a felépítmények őrzéséről is gondoskodhatott volna. Ennek megfelelően járt el akkor, amikor a jogellenes bontási tevékenységről tudomást szerezve a felszámolót felszólította a károkozás befejezésére, az ingatlanok kapuján zárat helyezett el és feljelentést tett.
- [38] Mindezekből következően az alperesnek az a szerződésszegése, hogy a birtokbaadási kötelezettségét késedelmesen, és nem a szerződésben előírt módon, a felperessel közös jegyzőkönyv felvételével

teljesítette, nem volt okozati összefüggésbe hozható a keresetben megtéríteni kért károkkal, vagyis az ingatlanok értékcsökkenésével és a vételi jog gyakorlásának hiánya miatt elmaradt haszonnal. Az rPtk. 318. § (1) bekezdésén és 339. § (1) bekezdésén alapuló kártérítési felelősség hiányában pedig a kereset nem volt teljesíthető.

- [39] A jogerős ítélet ezért sem a Pp. 206. § (1) bekezdését, sem a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi jogszabályhelyeket nem sérti.
- [40] A Kúria a kifejtettekre figyelemmel, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [41] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésére tekintettel a felperest kötelezte az alperes részéről felmerült - az általános forgalmi adóval növelt összegű, a kifejtett jogi képviseleti tevékenység arányában megállapított ügyvédi munkadíjat tartalmazó - felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A felperes a felülvizsgálati eljárási illetéket lerótt, azt viselni köteles, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.
- [42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően - a felperes kérelmére - tárgyaláson bírálta el.
- [43] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. március 7.

. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó
bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró