

A Fővárosi Ítéltábla a Sallay & Társa Ügyvédi Iroda (**cím**) által képviselt **felperes neve** „f.a.” (**cím**) felperesnek,
a Dr. Nagy Ügyvédi Iroda (**cím**) által képviselt alperes neve (**cím**) alperes ellen, használati díj megfizetése iránt indított perében,
a Budapest Környéki Törvényszék 2019. november 25. napján kelt, 3.G.40.469/2017/69. számú ítéletével kiegészített, 2019. október 14. napján kelt, 3.G.40.469/2017/67. számú ítélete ellen, a felperes által benyújtott fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 800.000 (Nyolcszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint, tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán meg nem fizetett fellebbezési illetéket.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság a 67. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezve a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.625.006 forint perköltséget. Határozatát a 69. sorszámú kiegészítő ítélettel kiegészítette azzal, hogy a felperest kötelezte a Magyar Állam javára 1.500.000 forint eljárási illeték külön felhívásra történő megfizetésére is.
- [2] A felek nyilatkozatai, törvényes képviselő 2 alperesi törvényes képviselő személyes előadása, dr. **TZs** igazságügyi szakértő szakvéleménye, valamint a felek által csatolt iratok alapján a törvényszék - összefoglalva - a következő tényállást állapította meg:
- [3] A felek 2005. január 15. napján bérleti szerződést kötöttek, amelynek értelmében a felperes az alperes használatába adta a tulajdonát képező, **T...** külterület 0152/12 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő építményeit, illetve építményrészeit, azaz a 240 m² alapterületű 15. számú épületet, a 280 m² alapterületű 17. számú épületet, a 290 m² alapterületű 24. számú épület 200 m² kiterjedésű részét, valamint az 1005 m² alapterületű 133. számú üzemépület 40 m² nagyságú részét (továbbiakban együtt: perbeli ingatlanok). A 15., 24. és 133. számú, fűthető épületek évi, négyzetméterenkénti bérleti díját 18.000 forintban, a fűtetlen 17. számú épület évi, négyzetméterenkénti bérleti díját 11.400 forintban határozták meg. A felperes a szerződésben vállalta, hogy az alperes igénye szerint, önköltségi áron történő térítés ellenében biztosítja a villamos energiát, a víz- és kommunális szolgáltatást, valamint a meglévő kapacitások szerint a

fűtést és a személyszállítást. A szerződés 4.10. pontja úgy rendelkezett, ha a felperes a jelzett szolgáltatásokat bármely hónapban, három naptári napon nem tudta biztosítani, a következő hónapban az alperes a bérleti díjfizetést megtagadhatja. A szerződés 4.11. pontjában már ekkor rögzítették, hogy amennyiben valamely szolgáltatás színvonala egy hónapban a szokásostól több mint 10 napig eltér, akkor az alperesnek joga van a szolgáltatás minőségromlásából származó kárát a felperessel megtéríttetni.

- [4] A perbeli ingatlanokban 2007. június 3. napjától az áramszolgáltatás gyakorlatilag megszűnt. A felperes a vállalt áramszolgáltatást a 133. számú épületben generátorral részben megkísérelte pótolni. Ettől az időponttól kezdve az alperest bérleti díj fizetési kötelezettség nem terhelte.
- [5] A felek a bérleti szerződést 2007. július 3-án módosították. Megállapították, hogy a felperes nem tud maradéktalanul eleget tenni az áramszolgáltatási kötelezettségének. A felperes elismerte, hogy e magatartásával az alperesnek 2007. június 3. napjától kárt okoz, és vállalta, hogy minden megkezdett hónapra 24.000 euró átalány kártérítést fizet az alperesnek.
- [6] Ezt követően a perbeli ingatlanok egy részének (133. és 24. számú épület) vízellátása is megszűnt, a felek ezért a korábbi bérleti szerződésük rendelkezéseit kiegészítve, 2009. augusztus 18. napján megállapodtak abban, hogy amennyiben a felperes bármely, a bérleti szerződésben vállalt szolgáltatásával 4 naptári napos késedelembe esik, azaz három egymást követő napon áramot, vizet, fűtést vagy csatornát nem szolgáltat, úgy arra a hónapra alperestől bérleti díjat nem követelhet. A felek megerősítették azt is, hogy a vízszolgáltatás kiesése is megalapozza felperes átalány kártérítés fizetési kötelezettségét az áramszolgáltatás megszűnése mellett. A felperes által fizetendő átalány kártérítés nagysága minden megkezdett hónapra változatlanul 24.000 euró volt.
- [7] A Pest Megyei Bíróság az 1.Fpk..../5. számú végzésével, 2009. október 1-jei kezdő időponttal elrendelte a felperes felszámolását. Felszámolóként a H... Zrt.-t jelölte ki, a felszámolóbiztos ... lett.
- [8] Az alperes 2009. november 5. napján, a 2007. június 1. napjától az igénybejelentése időpontjáig terjedő időszakra számított, 720.000 euró átalány kárigényét bejelentette a felszámolónak és a nyilvántartásba vételi díjat is megfizette. Hitelezői igényét a felszámoló vitatta.
- [9] A felszámoló a bérleti szerződést 2010. október 11. napján felmondta, és az alperest a perbeli ingatlanok kiürítésére szólította fel.
- [10] A felek között a bérleti jogviszony 2011. április 26. napján szűnt meg, az alperes azonban a perbeli ingatlanokat tovább használta.
- [11] A felperes először 2013. március 11. napján szólította fel az alperest a perbeli ingatlanok utáni használati díj megfizetésére, ami elől az alperes elzárkózott.
- [12] A felperes képviselőjében a felszámoló a 133. számú épületet 2013. április 3. napján birtokba vette, majd 2013. április 15. napján a 15., 17. és a 24. számú épületeket is oly módon, hogy a nyílászárókat lehegesztette. Az alperesnek eddig az időpontig összesen 800.218 forint használati díjtartozása halmozódott fel a felperessel szemben.
- [13] A felszámoló a felperes képviselőjében, a 2013. április 11. napján kelt levelével ismételtelen felszólította az alperest a perbeli ingatlanok után járó használati díjtartozásának megfizetésére. A felszólítást az alperes 2013. április 15. napján átvette.
- [14] A perbeli ingatlanokat 2013. április 18. napján a NAV ingó foglálásának végrehajtása érdekében felnyitották, majd azokat a felszámoló visszazárta.
- [15] A Törvényszék a 2015. július 10. napján kelt és a ... Ítéletábra számú ítéletével 2016. február 24. napján jogerőre emelkedett számú ítéletével elutasította a felperesnek a felek 2007. július 3. napján kelt és a felperes átalány kártérítési fizetési kötelezettségére vonatkozó megállapodása semmisségének megállapítására irányuló keresetét.
- [16] A perbeli ingatlanok kiürítése iránt a felperes a ... Járásbíróság előtt 2011. május 11. napján pert indított arra alapítottnak, hogy a felek közötti bérleti jogviszony megszűnt. A per jogerősen 2015. május 19. napján fejeződött be azzal, hogy a bíróság az alperest a 15., 17. és 24. számú épületek kiürítésére kötelezte. E peres eljárás során az alperes mindvégig a perbeli bérleti jogviszony

fennállását állította.

- [17] A felperes a 2017. augusztus 1. napján előterjesztett és többször módosított keresetében 47.500.208 forint tőke és ennek 2016. november 30. napjától a kifizetés napjáig járó, a gazdálkodó szervezetek egymás közötti viszonyára irányadó mértékű törvényes késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte az alperest kötelezni.
- [18] Előadta, hogy az alperes a perbeli ingatlanokat a felek között fennálló bérleti jogviszony 2011. április 26. napján történt megszűnését követően is tovább használta, érvényes jogcím nélkül. Ezért 2011. április 27. napjától kezdődően, a perbeli ingatlanok felperes által történt birtokba vételéig négyzetméterenként 31,23 forint használati díj fizetésére köteles a felperes részére, amire 2011. április 26-át követően - az épületek birtokba adása mellett - több alkalommal felszólítást nyert. Így a 2013. február 13. napján és 2013. április 11. napján kelt levelekben is, melyek közül az előbbi az alperes címéről „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az utóbbit azonban 2013. április 15. napján átvette, sőt meg is válaszolta, így a használati díjkövetelés nem évülhetett el. A felperes állítása szerint a birtokbavétel a részéről a 133. számú épület tekintetében 2013. április 3. napján, a 15., 17. és a 24. számú épületek vonatkozásában azonban csupán 2016. november 30. napján történt meg. Az alperest ezen túlmenően a 15., 17. és 24. számú épületek tekintetében további 30 napra, azaz 2016. december 30. napjáig terheli használati díjfizetési kötelezettség, mivel 2016. november 30. napján a ... Járásbíróság jogerős ítélete alapján indított végrehajtási eljárásban a végrehajtó a felperesnek az épületeket átadta, a felszámoló azonban az alperes abban tárolt ingóságait még 30 napig zárgondnökként őrizni volt köteles. Hangsúlyozta, hogy sosem ismerte el alperes átalány kárigényét, azt vitatott hitelezői igényként kezelte.
- [19] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.
- [20] Álláspontja szerint használati díj megfizetésére nem köteles, mivel jóhiszeműen, alappal feltételezhette, hogy a perbeli ingatlanok birtoklására érvényes jogcímmel rendelkezik. Ez a helyzet a ... Járásbíróság előtt indított, és a perbeli ingatlanok kiürítése iránti per jogerős befejezéséig tartott, hiszen e perben vitás volt, hogy a felszámoló valamennyi, felek közötti bérleti szerződést felmondta volna. Ezen kívül a perbeli ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok voltak, hiszen azokban sem áram, sem víz, sem fűtés nem volt, ezért a felperesnek bérleti díj nem járt, így használati díjat sem követelhet utánuk. Állította: a perbeli ingatlanokat a felperes képviseletében a felszámoló jogtalan önhatalommal vette birtokba. A 133. számú épületet már 2013. április 3. napján, a 15., 17. és 24. számú épületet pedig a 2013. április 18. napján tartott NAV foglalást megelőző hétvégén, amikor az ingatlanok nyílászáróit lehegesztette, így az alperesnek nem volt módja az ingatlanok használatára.
- [21] Az alperes a kereseti követelés elévülésére is hivatkozott, mert a felperes felszólításait javarészt nem kézbesítették, így az elévülés nem szakadhatott meg, másrészt a számlák értéke bérleti díjat is tartalmazott, így nem lehetett tudni, hogy azokon belül mennyi a használati díj, miközben az alperesnek a perbeli ingatlanok közműveinek hiánya miatt bérleti díjtartozása nem is lehetett. Hozzátette: az ingatlan azért is alkalmatlan volt a használatra, mert beázott.
- [22] Ellenkérelmében azt is állította, hogy a 133. számú épületre 2009. szeptemberében új üzemeltetési szerződés jött létre, amelyet a felperes a mai napig nem mondott fel, ezért ebből a szerződésből fakadóan a 133. számú épületre használati jogcíme van, így használati díjat a felperes ezért sem követelhet tőle.
- [23] Az alperes a perben a használati díj összezszerűsége vonatkozásában beszerzett szakvéleményt megalapozatlannak tartotta, mert véleménye szerint a használati díj megállapítása során kizárólag az ingatlan értékéből lehet kiindulni, a szakértő azonban a szükséges és összehasonlításra alkalmas adatok beszerzését elmulasztotta, az általa tekintetbe vett adatok a perbeli ingatlanok eltérő sajátosságai miatt összehasonlító adatként nem vehetők figyelembe.
- [24] Az alperes a perben 519.000.000 forint átalány kárigény erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő. Kifejtette, hogy a felek átalány kárigénnyel kapcsolatos megállapodásának érvényességét a

felszámoló alappal nem vitathatja, hiszen az e körben indított per a felperes keresetének jogerős elutasításával már lezárult.

- [25] A törvényszék a döntése jogi indokolása körében mindenekelőtt az alperes elévülési kifogását vizsgálta. Ennek keretében leszögezte, hogy a jogcím nélküli használat időpontját (2011. április 27.) alapul véve - figyelemmel a Ptk. hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-ára, melynek értelmében, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni - a felek perbeli jogviszonyára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) irányadó.
- [26] Idézte, hogy a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések - ha jogszabály másként nem rendelkezik - öt év alatt elévülnek. A felperes a használati díj követelése érvényesítése iránti, jelen pert 2017. augusztus 1. napján indította meg, így a 2012. augusztus 1. napjától kezdődően esedékessé vált követelés vonatkozásában elévülés nem merülhet fel. Ugyanakkor annak is jelentősége van, hogy az alperes mely időponttól kezdődően volt rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak tekinthető, és a felperes első alkalommal mikor követelt tőle használati díjat.
- [27] A rPtk. 195. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik, a hasznokért és a károkért nem felelős, ezzel szemben a rPtk. 195. § (3) bekezdéséből következően a rosszhiszemű birtokos az általa elfogyasztott hasznok értékét köteles megtéríteni. A perben nem volt vitatott, hogy a perbeli ingatlanok közműszolgáltatásokkal való ellátását a felperes - vállalása ellenére - már a bérleti jogviszony fennállása alatt sem tudta biztosítani, így a szerződésszegésével érintett időszakra az ingatlanok használatáért bérleti díjat sem követelhetett (... Ítéletábra ...). Erre az esetre a bérleti díjfizetés megtagadásának jogát a felek a 2005. január 15. napján megkötött bérleti szerződésük 4.10. pontjában rögzítették is. A 2007. július 3. napján kelt szerződésmódosítás szövegéből kitűnően a felperes a közműszolgáltatási kötelezettségének már 2007. június 3. napjától kezdődően nem tudott maradéktalanul eleget tenni, sőt a későbbiek során már a vízszolgáltatás is szünetelt a perbeli ingatlanokban. Mindezekre tekintettel az alperes a bérleti szerződés fennállása alatt díjfizetés nélkül volt jogosult a perbeli ingatlanokat használni, ezért a bérleti jogviszony megszűnését követően is alappal gondolhatta, hogy díjfizetés nélkül használhatja a birtokában tartott ingatlanokat. Ezért jóhiszemű birtokosnak volt tekinthető egészen addig, amíg a felperes a használati díj követelését nem közölte vele, aminek időpontját a felperesnek kellett bizonyítania. E közlés bizonyíthatóan először 2013. március 11. napján történt meg, amit magától az alperestől származó, a felperes ... sorszámu és a perbeli ingatlanok után 2013. január-március hónapokra járó használati díj követelését is tartalmazó számla kifizetését visszautasító levél igazol.
- [28] A felperes 2013. január 13. napján kelt, használati díj fizetésre is felszólítást tartalmazó levelét az alperesnek nem kézbesítették, így az abban foglalt egyoldalú címzett akaratnyilatkozat vele szemben nem hatályosult. A felperes tehát legkorábban 2013. március 11. napjától kezdődően követelhetett használati díjat az alperestől, amelynek vonatkozásában a perindításig az általános öt éves elévülési idő nem telt el.
- [29] Az alperes 2013. március 11. napján, a felperes felszólításakor a perbeli ingatlanokat nem vitásan még birtokában tartotta, ezért ettől kezdve a rPtk. 195. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, használati díj fizetésére köteles volt, amíg az ingatlanokat birtokolta. A 133. számú épület vonatkozásában a felek egyezően állították, hogy azt a felperes képviselőjében a felszámoló 2013. április 3. napján birtokba vette, tehát ennek vonatkozásában a felperes használati díj iránti igénye 24 napra volt alapos. A 15., 17. és 24. számú épület tekintetében a felek egyezően nyilatkoztak, hogy azok nyílászáróit a felperes képviselőjében a felszámoló a 2013. április 18. napján megtartott NAV foglalást megelőző hétvégén, 2013. április 15. napján hegesztette le. Ekkor az épületek a felperes birtokába kerültek át, a hatalmat felettük ekkortól a felperes gyakorolta,

hiszen a lehegesztéssel az ingatlanokba történő bejutást meggátolta, így utánuk használati díjat 2013. április 15. napjáig, összesen 36 napra követelhetett. Mindezekre figyelemmel, a használati díj összegszerűségének megállapítása érdekében a felperes indítványára kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített, aggálytalan szakvéleménye alapulvételével, a felperes kereseti követelését a törvényszék összesen 800.218 forint erejéig ítélte alaposnak.

- [30] Ugyanakkor az alperes beszámítási kifogását is megalapozottnak találta, a felek 2007. július hó 3. napján kelt, a ... Ítélet tábla ... számú - a felperes által a megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránt indított keresetet elutasító elsőfokú ítéletet helyben hagyó - ítéletére tekintettel nem vitásan érvényes megállapodásából eredően, amelynek alapján az alperes a 2007. június 1. napjától járó, havi 24.000 euró átalány kárigényét a felszámoló felé 720.000 euró összegben, határidőben bejelentette és a regisztrációs díj megfizetését is igazolta. Mindezekre tekintettel az alperes az alapos átalány kárigényének a felperes vele szemben támasztott követelésébe történő beszámítására a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 38. § (3) bekezdése értelmében jogosult volt, a rPtk. 296. § (2) bekezdése szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségei megszűntek.
- [31] Az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét a felperes támadta fellebbezéssel, elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az alperes keresete szerinti marasztalását, másodlagosan hatályon kívül helyezését, a kiegészítő ítéletnek pedig a megváltoztatását és az alperes perkieltségben marasztalását kérte.
- [32] Az ítélet elleni fellebbezését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság két fontos tényállási elemet nem rögzített, illetve figyelmen kívül hagyott, melynek eredményeképpen a használati díjfizetési kötelezettség időtartamát tévesen határozta meg. Az elsőfokú ítélet ugyanis egyrészt nem tartalmazza azt a körülményt, hogy a 15., 17., és 24. számú épületeket az alperes lezárva tartotta, így - bár a bejáratot a felperes lehegesztette, így az alperes bejutását valóban megakadályozta -, az a megállapítás, hogy az épületek felett a hatalmat a felperes gyakorolta, nem felel meg a valóságnak. A tény az, hogy egyik fél sem tartotta teljes mértékben hatalmában az épületeket, hiszen az állag sérelme nélkül csak együttesen tudtak (volna) bejutni az épületekbe, ahogyan a NAV foglалás alkalmával is együttesen nyitották fel és zárták vissza az épületeket, az alperes kulccsal, a felperes hegesztéssel. A másik figyelmen kívül hagyott tényállási elem, hogy az épületekben az alperes ingóságai voltak/vannak elhelyezve, amit a jelen perben szerzett aggálytalan szakértői vélemény is rögzít. Az alperes az épületek kiürítési kötelezettségének nem tett eleget, vagyis tárolásra használta az ingatlanokat. Még a jogerős ítélet alapján sem tett eleget a kiürítési kötelezettségének, az épületeket bírósági végrehajtó adta a felperes birtokába. Ez a közokirattal igazolt tény is azt bizonyítja, hogy a felperes ezen időpont előtt nem birtokolta az ingatlanokat, így a használati díj követelése az elévülési időn belül alapos.
- [33] A felperes sérelmezte továbbá az alperes jóhiszemű birtoklására vonatkozó, véleménye szerint téves jogértelmezésen alapuló ítéleti következtetést, mivel a jogszerű felmondás következtében a felek jogviszonya 2011. április 26. napján megszűnt. Az alperes a felmondást követően nem lehetett jóhiszemű, figyelemmel a felperesnek a ... Törvényszék előtt a 2007. július 3. napján kelt szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapítása iránt 2011. május 5. napján indított keresetére is.
- [34] Az elévülési kifogása kapcsán a felperes kiemelte, e kérdésben valóban a rPtk. irányadó, a 2011. március 11-ei felszólítás az elévülést azonban megszakította, az elsőfokú bíróság indokolása e körben téves.
- [35] A felperes végül hangsúlyozta: a beszámítási kifogás elbírálása súlyosan jogszabálysértő, a Cstv. 36. § (1) bekezdése szerint ugyanis a felszámolás során csak olyan követelés számítható be, amelyet a felszámoló elismertként nyilvántartásba vett. E körben utalt a BH2010. 17. számon megjelent jogesetre. Kiemelte, hogy az adott esetben az alperes felszámolási eljárásban bejelentett követelése

vitatott, a felszámoló által nem elismert, így a vitatott hitelezőként nyilvántartott alperes nincs a felszámoló részéről elismert hitelezői státuszban, csupán a Cstv. 50. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében tartja nyilván a felszámoló.

- [36] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.
- [37] A fellebbezésre tett észrevételeiben előrebocsátotta, hogy a ... Járásbíróság előtt 1.B.... számon indult büntető eljárásban hozott jogerős ítélet szerint az épületek 2013. áprilisi birtokbavétele a felperes részéről jogtalan önhatalommal történt, azóta birtokon belül van. A felperes azért vette birtokba az épületeket, mert az ott elhelyezett vagyontárgyakon zálogjogot kívánt alapítani és a zálogtárgyak birtokának megszerzéséhez az épületek birtokbavétele volt az eszköz. A felperes el is ismerte, hogy a 133. számú épületet 2013. április 3. napján biztonsági őrkkel megszállta, és az ott termelést folytató alperesi alkalmazottakat a termelésből visszahívta és hazaküldte. Ekkor a 133. számú épületben elhelyezett alperesi ingóságok a felperes hatalmába kerültek, ezeknek a kiürítésére vonatkozó keresetétől a felperes elállt, azokat a mai napig nem hajlandó kiadni, így a 133. számú épületre vonatkozó használati díj iránti igény alapjaiban téves. A felperes azt is elismeri, hogy a 15., 17., 24. számú épületeket lezárta, és az ott tárolt ingóságokat az alperes hatalmából elvonta. Emellett azt állítja, hogy az alperes is lakatot tett a jelzett épületekre, ez azonban irreleváns a jogi megítélés szempontjából, mert annak van jelentősége, hogy az ingóságok kikerültek az alperes hatalmából.
- [38] Az alperes egyetértett az elsőfokú bíróságnak a jóhiszeműségével kapcsolatos álláspontjával, különös figyelemmel arra, hogy a felek a 2007. július 3-i megállapodásban kifejezetten kizárták használati díj iránti igény érvényesítését.
- [39] Az alperes kiemelte, hogy a beszámítás jogát a Cstv. 38. § (3) bekezdése alapján gyakorolta a perben, annak minden feltétele adott volt, és az elsőfokú bíróság hatásköre is megállapítható az elbírálására. Hozzátette: a felszámoló a beszámítás jogalapját és összecszerűségét érdemben nem vonta kétségbe és vitatottként még nem is terjesztette elbírálás végett a Cstv. 46. § (6) bekezdése alapján a bíróság elé.
- [40] Az alperes fellebbezési ellenkérelmére a felperes úgy nyilatkozott, hogy az abban foglaltak az ítéletben, illetőleg a fellebbezésben nem szereplő tényállási elemekre vonatkoznak, azoknak a jelen ügyben semmilyen jelentőségük nincs. Ugyanakkor nem felelnek meg a valóságnak sem, így nem igaz, hogy a felperes nem hajlandó az ingóságokat kiadni, hiszen a 15., 17., 24. számú épületek vonatkozásában bírósági végrehajtást is indított a kiürítés érdekében, míg a 133. számú épület esetében is több ízben felszólította alperest az ingóságok elszállítására. Alperes azonban a mai napig nem tett eleget egyik kötelezettségének sem. Ismét hangsúlyozta, hogy a felmondást követően az alperes nem lehetett jóhiszemű. Fenntartotta, hogy a vitatott hitelezői igény nem alkalmas beszámításra.
- [41] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmét - részben az eredetileg előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében foglaltak megisméltése mellett - kiegészítette azzal, hogy a 133. számú épület használatára a mai napig jogcíme van, mivel a 2009. augusztus 18-i szerződés nem került felmondásra, valamint ennek az épületnek a vonatkozásában a felek üzemeltetési szerződést is kötöttek, amelyet szintén nem mondott fel a felperes, és elállt a szerződés megszűnésére alapított kiürítési kereseti kérelmétől is, és a mai napig nem kívánja az ott elhelyezett alperesi ingóságokat többszöri kérés ellenére kiadni.
- [42] Álláspontja szerint a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díj a jelen esetben nem állapítható meg, mert a bérleti szerződések, megállapodások egyértelműek abban a tekintetben, hogy bérleti díj a felperes részére nem jár, amennyiben az épületekben áramot, vizet nem szolgáltat. A szerződések rögzítették azt is, és a felperes egyidejűleg el is ismerte, hogy e magatartásával kárt okoz és havi 24.000 euró átalány kártérítést fizet az alperesnek, amelyet az lelakhat. A ... Ítéletábra is jogerősen

megállapította a [helyesen:] számú határozatával, hogy a felperes a közüzemi szolgáltatások hiányában, a felek megállapodása szerint bérleti díjra nem jogosult.

[43] Ismét utalt az elsőfokú bíróság helyes álláspontjára a jóhiszeműség kérdéskörében, valamint felhozta, hogy a rPtk. 193. § (2) bekezdése alapján a havi 24.000. euró követelésére tekintettel jogosult a bérlemények visszaadását megtagadni.

[44] Utalt arra is, hogy a BH2019.3.76 [helyesen: BH2019. 76.] számon megjelent határozat szerint a komplex, vegyes szerződések egyes tartalmi elemei nem választhatók szét, azok nem minősíthetők önálló megállapodásnak.

[45] Az ítéletábra az elsőfokú eljárásban keletkezett iratokból rendelkezésre álló adatok alapján a tényállást a következők szerint pontosítja, illetőleg egészíti ki:

[46] A jelen per felperesének keresete alapján indult, számon folyt perben a ... Járásbíróság a 2014. október 22. napján kelt, 15. sorszámu ítéletével kötelezte a jelen per alperesét, hogy 15 napon belül, az ingóságaitól kiürítve adja át a felperes birtokába a T... külterület 0152/12 helyrajzi számú ingatlan 15., 17. és 24. számú üzemépületeit, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a ... Törvényszék mint másodfokú bíróság a számú ítéletével helybenhagyta azzal, hogy az alperest 42.000 forint kereseti és viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. E jogerős ítéletet a Kúria mint felülvizsgálati bíróság a 2016. május 12. napján kelt Pfv... számú ítéletével hatályában fenntartotta. A ... Végrehajtó Iroda által .../2015 végrehajtói ügyszámon felvett jegyzőkönyv szerint az ingatlanokat végrehajtási eljárás keretében, 2016. november 30. napján nyitották fel.

[47] A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.

[48] Az elsőfokú bíróság a tényállást a fenti pontosításon és kiegészítésen túlmenően helyesen állapította meg és abból érdemben helytálló jogi következtetésre jutott, indokaival az ítéletábra a következő eltérésekkel ért egyet.

[49] Az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját az alperes jóhiszeműségét, valamint - figyelemmel a kiegészített tényállásban foglaltakra is - a 15., 17. és 24. számú épületek felperes birtokába történő visszakerülésének időpontját illetően.

[50] Az alperes jóhiszeműsége ugyanis a felperes felszámolójának az alperessel szemben 2011. április 26. napján hatályosult, azonnali hatályú felmondása kézhezvételétől kezdve nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően, az alperes a felmondás kézhezvételét követően nem volt jóhiszemű birtokosnak tekinthető. Az adott esetben arra való tekintettel, hogy a felmondással egyidejűleg az ingatlanok kiürítésére is felszólítást kapott, továbbá a felmondás a Cstv. 47. § (1) bekezdésére hivatkozással, a felperes felszámolójától érkezett, különösen nem bízhatott alappal abban, hogy a perbeli ingatlanokat a felmondás hatályossá válását követően, még hozzá díjfizetés nélkül tovább használhatja. Ilyen körülmények között a használati díjfizetési kötelezettsége a felperes keresetében megjelölt 2011. április 27. napjától beállt, amire a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerinti elévülési időn belül, 2013. március 11. napján felszólítást kapott, majd a felperes ettől számítva szintén az öt éves elévülési határidő alatt - 2017. augusztus 1. napján - nyújtotta be a jelen pert megindító keresetét.

[51] A 133. számú épület tekintetében a felek egyezően adták elő, hogy azt a felperes felszámolója 2013. április 3. napján vette birtokba. Így az elsőfokú bíróság a felek egybehangzó előadásával összhangban állapította meg, hogy a 133. számú épület után a felperes 2011. április 27. napjától 2013. április 3. napjáig tarthat igényt az alperestől használati díjra.

[52] Ellenben a 15., 17. és 24. számú épületek vonatkozásában az ítéletábra által pontosított és kiegészített tényállásban megjelölt ítéletek, valamint a kapcsolódó végrehajtási eljárásban született

jegyzőkönyvben foglaltak alapján, 2016. november 30. napjánál korábbi felperesi birtokba lépésből nem lehet kiindulni. Ezáltal a 15., 17. és 24. számú épületek után - helyesen - 2011. április 27. napjától 2016. november 30. napjáig illeti a felperest használati díj. Ennek összege az elsőfokú bíróság meggyőződése szerint - kiegészítés után - aggálytalan és a fellebbezéssel nem érintett perbeli szakvéleményben meghatározott 29,77 forint/nap/négyzetméter, illetőleg 893 forint/hó/négyzetméter használati díj alapulvételével 30.219.120 forintot tesz ki. Ilyen módon a felperesnek járó összes használati díj az elsőfokú bíróság által a 133. számú épületre megállapított 829.896 forinttal együtt 31.134.754 forint.

- [53] E használati díjfizetési kötelezettséggel szemben az alperes az átalány kártérítés iránti igényére hivatkozással nem védekezhett alappal a rPtk. 193. § (2) bekezdése által a dolog kiadásának megtagadására biztosított jogra, mivel az átalány kártérítési igénye nem vonható a dologra fordított szükséglet költségei fogalmi körébe [rPtk. 194. § (1) bekezdés], ugyanakkor a fentiek szerint megállapítható rosszhiszeműségére tekintettel egyébként is csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhetné megtérítést [rPtk. 194. § (2) bekezdés].
- [54] Az ítélet tábla ugyanakkor egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy az alperes a beszámítási kifogása előterjesztésére jogosult volt, és a felperes felszámolójához 2009. november 5-i keltezéssel intézett igénybejelentésében a 2007. július 3. napján kelt megállapodás alapján támasztott 720.000 euró kárigénynak a perbeli beszámítással történő érvényesítése a felperes ennél alacsonyabb összegű, alaposnak bizonyult kereseti követelését megszüntette.
- [55] A Cstv. jelen eljárásra hatályos 38. § (3) bekezdése úgy rendelkezik: a felszámolás kezdő időpontjától a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni azzal, hogy a hitelező - a gazdálkodó szervezet által indított perben - a gazdálkodó szervezettel szemben a felszámolás kezdő időpontjában fennálló követelését beszámítási kifogásként érvényesítheti, feltéve, hogy a követelés jogosultja a felszámolás kezdő időpontjában is hitelező volt.
- [56] A Cstv. 3. § (1) bekezdés cd) pontja szerint a felszámolás kezdő időpontja után hitelező mindenki, akinek az adóssal szemben pénzkövetelése vagy pénzben kifejezett vagyoni követelése van, és azt a felszámoló nyilvántartásba vette.
- [57] A felszámoló a Cstv. 46. § (5) bekezdésének b) pontja alapján külön nyilvántartásba veszi a 28. § (2) bekezdés f) pontjában előírt határidőben (azaz a felszámolónak a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől számított 40 napon belül) bejelentett követeléseket; míg a (6) bekezdés értelmében az (5) bekezdés b) pontja szerinti (vagyis a nyilvántartásba vett, határidőben bejelentett) követeléseket a bejelentési határnapot követő 45 napon belül felülvizsgálja, annak eredményeképpen a szükséges esetekben az érdekeltekkel egyeztet, és a hitelezőket a nyilvántartásba vett és a nyilvántartásba nem vehető hitelezői igényükről írásban 15 napon belül tájékoztatja, a vitathatónak minősített hitelezői igényeket elbírálás végett 15 napon belül a felszámolást elrendelő bíróságnak megküldi, és a felülvizsgálat eredményeit az 50. § szerinti közbenső mérlegbe építi be.
- [58] A felszámolónak tehát a Cstv. 46. § (5) bekezdésének b) pontja alapján a hozzá határidőben bejelentett követeléseket attól függetlenül nyilvántartásba kell vennie, hogy azokat vitathatónak tartja, avagy sem. A felszámoló által nyilvántartásba vett igénybejelentő pedig a Cstv. 3. § (1) bekezdés cd) pontja értelmében a felszámolás kezdő időpontjától hitelezőnek minősül, aki a Cstv. 38. § (3) bekezdése alapján az adóssal szemben a felszámolás kezdő időpontjában fennálló követelését beszámítási kifogásként érvényesítheti. Erre a Legfelsőbb Bíróság (jelenleg Kúria) már a BH2007. 349. számon közzétett döntésében rámutatott, amikor leszögezte: a Cstv. 38. § (3) bekezdése által lehetővé tett beszámítási kifogásnak nem feltétele, hogy a követelést a felszámoló elismerje.
- [59] Figyelemmel arra, hogy a felperesnek az ítélet elleni jogorvoslati kérelme alaptalan volt,

értelemszerűen a kiegészítő ítélettel szemben benyújtott fellebbezése sem lehetett alapos: a felperesnek a polgári perrendtartásról szóló, jelen eljárásra hatályos 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése értelmében a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket is viselnie kell.

- [60] Az ítélet tábla az előzőekben kifejtettek tekintetével, az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét, valamint kiegészítő ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, a részletezett, az ítéletet illetően részben eltérő indokokkal helybenhagyta.
- [61] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes a másodfokú eljárásban felmerült költségeit maga viseli, továbbá köteles megfizetni az alperes ítélet tábla előtti jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3)-(5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján - a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységre is figyelemmel - megállapított ügyvédi munkadíjat, továbbá - figyelemmel a jelen eljárásra még hatályos 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére is - az illetékekről szóló 1991. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdésének i) pontja által biztosított tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán meg nem fizetett fellebbezési illetéket.

Budapest, 2020. szeptember 9.

dr. Vuleta Csaba s.k.. Rápolti
Barbara s.k.. Mizerák Judit s.k.
a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
(Szénási Rita)