



...

A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.20.628/2020/9.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: Ifj. Dr. Orbán György ügyvéd

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: Dr. Szűcs Szabolcs ügyvéd

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Veszprémi Törvényszék
1.Pf.20.697/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Veszprémi Járásbíróság
11.P.20.287/2017/85/I.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– A le nem rótt 637.200 (hatszázharminchétezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes és a Kft. (a továbbiakban: eladó) 2012. június 26. napján adásvételi előszerződés használati jog biztosításával megnevezésű szerződést kötött. Az eladó kijelentette, hogy $\frac{1}{1}$ arányú kizárólagos tulajdonát képezi a helyrajzi számú, természetben szám alatti két és félszobás 71 m² alapterületű lakás (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan vételárát 10.000.000 forintban határozták meg. A szerződés 4.1. pontja szerint az alperes az aláírással egy időben egy összegben készpénzben 1.800.000 forintot adott át vételárrészlet címén, további 200.000 forint vételárrészletet legkésőbb 2012. augusztus 1. napjával vállalt megfizetni. A 4.1. pont tartalmazta, hogy „abban az esetben, amennyiben a jelen bérleti szerződés 2014. június 26. napjáig nem szűnik meg, úgy a szerződés automatikusan meghosszabbodik, a meghosszabbított időszakra külön használati díjat nem számít fel az eladó.” A végleges adásvételi szerződést az ingatlant terhelő, a szerződés 9. pontjában részletezett jelzálogjog törlését követően vállalták megkötni. Az eladó az alperes részére az adásvételi szerződés megkötésének napjáig használati jogot biztosított. Az alperes a használatért 83.000 forint/hó használati díjat volt köteles fizetni. Megállapodtak továbbá abban, hogy a szerződés 3. pontja szerint átvett vételárrészlet az adásvételi szerződésbe beszámít, vagyis az alperes használati díjat a beszámított összeg lejártát követően köteles az eladó részére fizetni. A szerződés 9. pontja rögzítette, hogy az ingatlant 95.891 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog terheli. Az eladó kijelentette, hogy eljár az ingatlan tehermentesítése tárgyában, és amikor az megtörténik, a szerződő felek megkötik a végleges adásvételi szerződést.

[2] 2013. február 4. napján az eladóval szemben felszámolási eljárás indult. 2014. március 6. napján a felszámolóbiztos felmondta a perbeli szerződést. Az alperes a felmondást nem fogadta el. A felszámoló 2014. május 7. napján kelt iratában tájékoztatta őt, hogy a korábban közölt írásbeli felmondását fenntartja, majd 2014. május 21-én azt közölte, hogy az alperes vételi ajánlatát nem fogadja el.

[3] Az alperes 2014. június 27-én kifogást terjesztett elő a felszámolási ügyben eljáró bíróságnál, amelyben egyrészt azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a felszámoló által közölt felmondás törvényellenességét, továbbá a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 47. § (3) bekezdése alapján utasítsa a felszámolót, hogy ismerje el az elővásárlási jogát az ingatlanra, valamint azt, hogy 2.000.000 forint erejéig beszámítási joga keletkezett a felek közötti szerződés 4. pontja alapján. Kérte a felszámoló nyilatkoztatását arról, miért nem tartott ártárgyalást az általa közölt vételi ajánlatról, hajlandó-e vele az előszerződésben írt feltételekkel adásvételi szerződést kötni.

[4] A felszámoló az ingatlan tekintetében 2014. december 8. napján ártárgyalást tartott, ezen a peres felek tettek vételi ajánlatot. Azt végül a felperes nyerte meg 8.350.000 forint összegű ajánlattal.

[5] A felszámolási ügyben eljáró Törvényszék 2015. január 30. napján meghozott számú végzésével az alperes kifogását elutasította. Az Ítéletábla 2015. december 3. napján meghozott számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és a kifogásos eljárást megszüntette. A végzés indokolásában kifejtette, hogy az alperes 2014. június 25-én előterjesztett kifogása elkésett. A felszámoló kifogásolt intézkedése, azaz a szerződés azonnali hatályú felmondása 2014. március 26-án kelt, ezt azonban az alperes a számára a Cstv. 51. § (1) bekezdése szerint nyitva álló nyolc napos határidőn belül nem támadta meg, hanem egyet nem értését írásban a felszámolóval közölte. Ugyanúgy elkésett a kifogás előterjesztésével a felszámoló 2014. május 21-én kelt azon iratával kapcsolatban is, amelyben azt közölte, hogy az alperes vételi ajánlatát nem fogadja el. Az alperes igazolási kérelmet sem terjesztett elő, ebből következően az elsőfokú bíróságnak a kifogást érdemi vizsgálat nélkül kellett volna elutasítani.

[6] A felperes és a már felszámolás alatt lévő eladó 2016. április 4. napján adásvételi szerződést kötött, amelyben a felperes megvásárolta az ingatlant – az ártárgyalás szerinti – nettó 8.350.000 forint vételárért. A szerződésben rögzítették (7. pont), a felperes tudomásul veszi, hogy az ingatlan az eladó és az alperes között 2012. június 26. napján létrejött „adásvételi előszerződés használati jog biztosításával” elnevezésű okirat alapján az alperes használatában van, és ezt a körülményt a becsérték megállapításánál értékelték. Az eladó tájékoztatta a felperest, hogy az Ítéletábla számú felszámolási kifogást elbíráló jogerős végzése alapján az alperesnek az ingatlannal kapcsolatos előszerződés érvényességére, hatályosságára és az ahhoz fűződő jogok és kötelezettségek fennállásának elbírálására vonatkozó igénye nem vezetett eredményre, és nincs arról tudomása, hogy az alperes igénye érvényesítése iránt polgári peres eljárást indított.

[7] Az adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

[8] Az alperes az ártárgyalások jogsértő volta miatt büntető feljelentéssel is élt, de a nyomozást megszüntették.

[9] Az ingatlan használati díja 2016. évre 99.000 forint/hó, 2017. évre 105.000 forint/hó, 2018. évre 114.000 forint/hó, 2019. évre 126.000 forint/hó.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[10] A felperes eredetileg keresetében az alperes kötelezését kérte, hogy a helyrajzi számú ingatlant kiürítve adja a birtokába, és fizessen meg a részére 2016. július 1. napjától kezdődően havi 80.000 forint használati díjat. Utóbb módosított kereseti kérelmében 2016. július 1. napjától 2019. január 1. napjáig összesen 3.348.000 forint, 2019 februárjától havi 126.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A felperes mint tulajdonos keresete azon alapult, hogy az alperesnek nincs érvényes jogcíme az ingatlan használatára.

[11] Az alperes érvénytelenségi kifogását aplotalannak minősítette. Álláspontja szerint az előszerződés alapján a végleges szerződés nem jöhet létre, mert az abban írt tehermentesítés

nem történt meg. A szerződés megkötéséig biztosított használati jog tárgytalanná vált. Az előszerződés hatálytalan, ahhoz joghatás nem fűzhető. Az alperes előszerződésre alapított kifogását a bíróság jogerősen elutasította. A végleges szerződés létrehozása az eladó jogutód nélküli megszűnése okán lehetetlen.

[12] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy nem jogalap nélkül használja az ingatlant, mert arra az eladóval adásvételi előszerződést kötött használati jog alapításával. Jóhiszemű jogszerzőnek minősül. A használati joga visszterhes megállapodáson alapul azzal, hogy 2014. június 26. napja után nem terhelte díjfizetési kötelezettség. E joga nem szűnt meg, a felperes által megkötött adásvételi szerződés vételárának meghatározása során is ezt figyelembe vették, vagyis a felperes használati joggal terhelten vásárolt. A felperes a használati jogot magára nézve kötelezőnek ismerte el, így a kiürítésre irányuló keresete alaptalan csakúgy, mint a használati díjigénye, mert a használatot alapító szerződés szerint 2014. június 26. napjától nem köteles a használatért fizetni.

[13] Kifogást terjesztett elő a felperes ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogát keletkeztető adásvételi szerződés semmiségének megállapítása iránt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88., 6:95. §-a és 6:73. § (1) bekezdése, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 208. §-a alapján. Álláspontja szerint a felperes tulajdonszerzését megalapozó adásvételi szerződés tilos szerződés, a Cstv. 40. és 47. §-ába ütközik. Előadta, hogy a felszámolási eljárás során több alkalommal is kezdeményezte az adásvételi szerződés megkötését, ennek érdekében a felszámoló által a lakásra kiírt pályázatokra is megtette az ajánlatait. A felszámoló ezekre érdemben nem reagált, és jogilag aggályos eljárás keretében tartotta meg 2014. december 18-án azt az ártárgyalást, aminek többszörösen jogsértő volta miatt kifogással élt az illetékes bíróságnál. Ennek egyik lényeges oka az volt, hogy az ártárgyaláson nem az adásvételi szerződésben írt 8.350.000 forint volt a ténylegesen elhangzott legmagasabb érvényes ajánlat. Ebből következően a szerződésben feltüntetett vételár nem a valóságnak megfelelő. Az eladó és a felperes adásvételi szerződése azon jogszabály megkerülését célozta, ami alapján jogosult volt az érvényes és hatályos előszerződés tényére figyelemmel a bíróságtól kérni az adásvételi szerződés létrehozását. A régi Ptk. 208. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja.

[14] Hangsúlyozta, az előszerződést megszegve az eladó az ingatlant a felperesnek adta el. A felszámoló az előszerződést nem támadta meg [Cstv. 40. § (1) bekezdés], érvényesen nem mondta fel [Cstv. 47. § (1) bekezdés]. Emiatt továbbra is érvényes előszerződése van, amiből rá jogok és kötelezettségek hárulnak. Jogosan tart igényt az ingatlan használatára és arra is, hogy a 10.000.000 forint vételár megfizetése útján a szerződést a felszámolóval mint az adós gazdálkodó szervezet képviselőjével megkösse. Ennek következtében a felszámoló további intézkedései, tehát a nyilvános pályázat, az ártárgyalás jogszerűtlenek voltak.

[15] Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett, amelyben az általa az ingatlanban megvalósított értéknövelő beruházások elszámolását kérte a következők szerint: beépített konyhaszekrény kiegészítőkkal, étkező pult, előkészítő polcos szekrénnel 150.000 forint, beépített gránit mosogató gyümölcs mosóval 60.000 forint, csaptelep 20.000 forint, fürdőszobai beépített szekrény 140.000 forint, mosdó csapteleppel 45.000 forint, vízórák felszerelése 50.000 forint, hálósobába beépített gardrób szekrény 4 db álló tükörrel 650.000

forint, szőnyegpadló 150.000 forint, kisszoba parkettázása 80.000 forint, gázkészülékhez új termosztát felszerelése 50.000 forint, 2 db harmonikaajtó 100.000 forint.

Az első- és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy harminc napon belül a helyrajzi számú, természetben szám alatt lévő ingatlant kiürített állapotban adja a felperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy használati díj címén fizessen meg tizenöt napon belül a felperesnek 2016. július 1. és 2016. december 31. napja közötti időre 99.000 forint/hó, összesen 594.000 forintot, 2017. január 1. és 2017. december 31. napja közötti időre 105.000 forint/hó, összesen 1.260.000 forintot, 2018. január 1. és 2018. december 31. napja közötti időre 114.000 forint/hó, összesen 1.368.000 forintot, 2019. januártól 2019. június 30. napjáig 126.000 forint/hó, összesen 756.000 forintot, mindösszesen 3.978.000 forintot, továbbá 378.600 forint perköltséget. Rendelkezése szerint az eljárás során felmerült 49.600 forint szakértői díjat és a feljegyzett 15.000 forint eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

[17] Ítélete indokolásában idézte a Ptk. 5:36. § *[A tulajdonjog védelme]* (1), (2), (3), (4), 6:579. § *[Jogalap nélküli gazdagodás]* (1), (2) bekezdését, a Cstv. 47. § (1), (1a), (3) bekezdését. Az utóbbit illetően kifejtette, hogy e szabály nem alkalmazható, illetve a felszámoló felmondási jogát nem korlátozza, mert az alperes szerződése nem sorolható a lakásbérlet ott hivatkozott klasszikus esetei körébe, mert egy adásvétellel és használati díjjal vegyes atipikus szerződés jött létre.

[18] Az elsőfokú bíróság vizsgálta az adásvételi előszerződés tartalmát. Rögzítette, a szerződés ellentmondásos a használati jog ingyenességét tekintve, illetve hogy mikortól vált visszterhessé. A felek sem tudtak egyértelmű nyilatkozatot tenni, miként értelmezendők a kérdéses szerződési pontok. Az adásvételi előszerződés alapján megállapította, hogy a felek a végleges adásvételi szerződés megkötését feltételhez (előszerződés 5. és 6. pont), az ingatlan végleges tehermentesítéséhez kötötték [rég Ptk. 228. § (1) bekezdés], ami nem következett be, ezért a végleges adásvételi szerződés közöttük nem jöhetett létre. Emiatt az annak megkötése napjáig biztosított használati jog tárgytalanná vált. Az előszerződés e része hatálytalan, ezért alkalmatlan, hogy az alperes arra jogot alapítson.

[19] A felszámoló jogsértő intézkedései tekintetében az elsőfokú bíróság a hatásköre hiányára utalt. Kifejtette ugyanakkor, hogy indítványra beszerezte a felszámolási eljárás teljes körű iratanyagát, és ebből megállapította, hogy az illetékes első- és másodfokú bíróság az alperes által előterjesztett kifogásokat elbírált. A felszámoló által tett intézkedést jelen perben az alperes már nem vitathatja, így azt sem, hogy a felszámoló az előszerződést felmondta.

[20] A felperes felszámolási eljárás során az ingatlant adásvétel jogcímén megszerezte, tulajdonjoga, abból eredően használati igénye keletkezett. A felperes és az eladó közötti jogviszonyt az alperes nem vitathatja, mivel ő e kötelemben félként nem szerepelt. Érdekeltségét a felszámolási eljárás keretében érvényesíthette volna.

[21] A használati díjat a szakértő állapította meg. Ezzel összefüggésben a felek nyilatkozatot, illetve kifogást nem tettek, ezért az elsőfokú bíróság a használati díjat a szakértői vélemény alapján határozta meg.

[22] Az alperes beszámítási kifogása körében a felperes a szakértő által meghatározott értékeket nem vitatta. Az alperes azonban nem bizonyította, mikor történtek az adott beruházások. Nyilatkozata szerint a berendezési és felszerelési tárgyakat 2012-től folyamatosan építette be, újította fel. A felperes az ingatlant 2016 áprilisában vette meg, így az ezt követő beruházásokat kellett volna az alperesnek igazolni, de ilyen nem történt.

[23] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.

[24] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a használati díjhátralékot 2020. január 31-ig terjedően 4.860.000 forintra felemelte, továbbá kötelezte az alperest, hogy 2020. február 1. napjától fizessen meg az ingatlan kiürítéséig minden hónap 10. napjáig 126.000 forint használati díjat. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Rendelkezése szerint a fellebbezési illetéket az állam viseli. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 50.000 forint másodfokú perköltséget.

[25] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából szükséges és a felek által felajánlott bizonyítási eljárást lefolytatva a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével is egyetértett, a jogi indokolását azonban pontosította és helyesbítette.

[26] A kereseti kérelem a lakás kiürítésére irányult. A felperes igényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogára alapította. Használati díj iránti igényt is érvényesített a tulajdonszerzése kezdő időpontjától, mivel az alperes felszólításra az ingatlant nem ürítette ki, és nem adta a felperes birtokába.

[27] Ezzel szemben az alperes állította, hogy a felperesnél erősebb jogcímmel rendelkezik az ingatlan használatára, minthogy őt az eladóval kötött adásvételi előszerződésben szereplő használati jogosultság erre feljogosítja. A felperes az adásvételi szerződés szerint általa lakottan vette meg az ingatlant a tényleges forgalmi érték alatti áron. A Ptk. 6:95. §-ára hivatkozással semmisségi kifogást is előterjesztett vitatva a felperes és az eladó közötti adásvételi szerződés jogszerűségét, mert az előszerződésre figyelemmel vele kellett volna szerződést kötni. A semmisség körében az eladó felszámolását végző felszámolóbiztos több, a Cstv.-be ütköző magatartását állította. Az alperes érvénytelenségi kifogása miatt az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárási kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 6.a) pontjára tekintettel először ezt a kérdést vizsgálta.

[28] Az alperes a régi Ptk. 236. § (3) bekezdése szerinti kifogás előterjesztésére nem jogosult, mert a peres felek között nem jött létre szerződés, a felperes nem az alperessel kötött szerződésből eredő követelést érvényesít. Nem volt jogosult az alperes egy olyan szerződést támadni, amit a felperes az eladóval kötött különös tekintettel arra, hogy az eladó időközben

felszámolás folytán megszűnt. A felszámolási eljárás folyamatban léte alatt felperesi pozícióban kellett volna az alperesnek a felperes és az eladó közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérni a PK vélemény 10.a.) pontja szerinti szerződésen kívüli harmadik személyként.

[29] Az, hogy az eladó nem az alperessel kötött szerződést, hanem harmadik személynek adta el az ingatlant, az egységes bírói gyakorlat értelmében nem minősül semmisségi oknak. Ilyen esetben az eladó kártérítési felelősséggel tartozik, de az előző vevő a szerződés létrehozását sikerrel nem kérheti (BH 2015.249).

[30] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az e törvényben foglalt – az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó – rendelkezéseknek nem tesz eleget, az érdekelt fél az értékesítéstől számított harminc napon belül az értékesítés – így különösen a pályázat, árverés – eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Az alperesnek a törvényi határidőn belül lett volna lehetősége az adásvételi szerződés érvénytelensége iránt pert indítani.

[31] A Cstv. különböző szabályainak megsértése okán sincs lehetőség a felperes és az eladó közötti szerződés érvénytelenségének megállapítását kérni, mivel az eladó felszámolójának magatartása kizárólag a felszámolási eljárásban előterjesztett jogorvoslat alapján vizsgálható [Cstv. 51. § (1) bekezdés]. Mindezekre tekintettel az érvénytelenségi kifogás megalapozatlan volt.

[32] A 2012. június 26-án megkötött szerződés elnevezése egyértelműen rögzíti, hogy abban az eladó csak használati jogot biztosított az alperesnek, ezt bérleti szerződésnek minősíteni nem lehet. Ez olyan vegyes szerződés, ami magába foglal egy adásvételi előszerződést és a végleges szerződés megkötéséig egy használati jogosultságot biztosító, azaz ingatlanhasználati szerződést; ezek nem választhatók külön egymástól. A felek szerződési akarata egyértelműen arra irányult, hogy a végleges adásvételi szerződés kötéséig biztosítson az alperesnek használati jogosultságot (szerződés 6. pont).

[33] Azzal, hogy az eladó a felperessel 2016. április 4-én adásvételi szerződést kötött, megghiúsult, hogy az előszerződés alapján a végleges szerződés megköthető legyen az alperessel. Ez maga után vonta, hogy egyidejűleg az alperes használati jogosultsága is elveszett.

[34] A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a jelzálogjog alapját képező kölcsön eladó által történő kifizetése és ezzel az ingatlan tehermentesítése nem esik egy fogalom alá a Cstv. 38. § (4) bekezdése szerinti jelzálogjog törlésével. Az adásvételi előszerződés alapján az eladó önerőből lett volna köteles a tehermentesítésre, míg a Cstv. 38. § (4) bekezdése a felszámolási eljárás esetére írja elő, hogy amennyiben az adós ingatlanán zálogjog van, ez a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. A zálogjog a felperessel kötött adásvételi szerződés folytán szűnt meg, ezzel pedig az alperes előszerződésen alapuló szerződéskötésre való jogosultsága megghiúsult.

[35] Az adásvételi szerződés 7. pontja sem értelmezhető akként, hogy a felperes lakottan vette meg az ingatlant, és erre figyelemmel lenne jogosult az alperes az ingyenes használatra. Az adásvételi szerződés ezen pontja az eladó tájékoztatása a vevőnek arról, hogy az alperesnek van egy 2012. június 26-án megkötött szerződése, és ez alapján az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlant használja. A felszámolóbiztos tájékoztatta a felperest, hogy az alperes a felszámolási eljárás során értékesített ingatlannal kapcsolatban számos hivatkozással terjesztett elő kifogást – ezek között szerepel az általa kötött szerződés érvényessége, hatályossága, az ahhoz fűződő jogok és kötelezettség fennállása –, de ezek nem vezettek eredményre. A becsérték megállapításánál azt vették figyelembe, hogy az eladó a 7. pont második bekezdésének utolsó mondata értelmében a kártérítési felelősségét kizárta minden olyan esetre, ha az alperes az igénye érvényesítése érdekében a felperessel szemben polgári peres eljárást kezdeményez. A 7. pont harmadik bekezdésében a felperes vállalta az alperes által ki nem fizetett közüzemi szolgáltatási díjak, társasházi közös költség, felújítási hozzájárulás felszámoló által sem ismert, ezért szerződésben nem is rögzített megfizetését, ami szintén egy kockázati tényezőt jelentett. Mindezek alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a becsérték meghatározásánál nem azt a körülményt értékelték, hogy a felperes köteles lesz az előszerződés alapján az alperes használati jogát biztosítani, hanem az alperes előszerződésből eredő esetleges igényérvényesítésének, az alperes által meg nem fizetett közüzemi díj és egyéb, a bentlakással felmerült költségek kifizetésének kockázatát értékelték. A kockázat valós voltát pedig jelen eljárás bizonyítja, hiszen a felperes a tulajdonszerzése óta nem tud az ingatlan birtokába lépni.

[36] A felperes használati díj iránti igénye a tulajdonjogából eredően – mivel a birtoklástól és használatától az alperesi magatartás elzárta – a másodfokú bíróság szerint megalapozott. A használati díj megfizetése iránti igényét a felperes 2016. július 1. napjától kezdődően érvényesítette, összegét a kirendelt szakértő állította meg, a szakvélemény megállapításait egyik fél sem vitatta.

[37] A jogerős ítélet szerint a felperes a fellebbezési eljárásban kereseti kérelmét felemelte a hátralék tekintetében az elsőfokú ítélet hozatala óta eltelt időszakra, illetve kérte a fizetési kötelezettség meghatározását az ingatlan kiürítéséig. Az ilyen tartalmú keresetfelemelésre a régi Pp. 247. § (1) bekezdése lehetőséget ad, nem minősül tiltott keresetmódosításnak, ehhez fellebbezést sem kellett előterjeszteni. A jogerős ítélet hozataláig eltelt hét hónapra havi 126.000 forinttal számolva a hátralék összegét a másodfokú bíróság 882.000 forinttal megemelte, így a másodfokú ítélet meghozatalakor az alperes használati díjhátraléka 4.860.000 forint.

[38] A jogerős ítélet szerint az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a beszámítási kifogást. Azon túlmenően, hogy az alperes nem bizonyította, hogy az általa hivatkozott beruházások a felperes tulajdonszerzését követően történtek, a beszámítási igényét kizárólag a felszámolási eljárás során hitelezői igényként érvényesíthette volna. A felperes jelenlegi állapotában vásárolta meg az ingatlant, ezt követően az alperes a 80. számú jegyzőkönyvben tett nyilatkozata szerint kizárólag egy gáztermosztát beépítését állította 50.000 forint értékben, ami a szakvélemény szerint nem értéknövelő, hanem karbantartási beruházásnak minősül. A szakértő által értéknövelő beruházásként elfogadott munkálatok a felperes tulajdonszerzését megelőzően az eladó vagyonában képeztek értékelkedést. A vagyontárgy a Cstv. 4. § (1) bekezdése szerint a felszámolási eljárás megindulásával a felszámolási vagyon részét képezte, így az ezzel kapcsolatos igény is csak a felszámolási eljárás keretei között, a Cstv.-ben meghatározott határidőn belül hitelezői igény bejelentésével történhetett volna meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[39] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozattal a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára.

[40] Előadta, a felperes az ingatlant lakottan vásárolta meg, az adásvételi szerződésben kifejezetten erre tekintettel állapították meg a vételárat a forgalmi értéknél jelentősen alacsonyabb összegben. E tény figyelembevétele azért nem történt meg, mert a másodfokú bíróság a szerződést a Ptk. 6:86. § (1) és 6:87. § (2) bekezdéseibe ütköző módon értelmezte. A tényállás hiányos, logikai ellentmondást is tartalmaz, ezért a régi Pp. 206. § (1) és 221. § (1) bekezdését sérti. E körben hivatkozott a pályázat, a pályázati hirdetmény, az ártárgyalási jegyzőkönyv, az adásvételi szerződés tartalmára.

[41] A szerződés 7. pontját tekintve hangsúlyozta, a felek feltehető akaratát kell vizsgálni, és ilyen értelmezés mellett az a következtetés vonható le, hogy nincs arról szó, miszerint a lakást csak az adásvételi szerződés megkötéséig használhatja. Az ingatlan becsértékét a felek arra tekintettel határozták meg, hogy azt az alperes használja. Az eladó magatartásából is arra a következtetésre lehet jutni, hogy az ingatlant jogszerűen használja, hiszen az ártárgyaláson felvett jegyzőkönyvek szerint használati joga van. A felszámoló egyetlen alkalommal sem követelte az ingatlan kiürítését és birtokba adását, sehol sem hivatkozott arra, hogy az alperes jogcím nélkül birtokolna.

[42] Az ítéletek nem oldják fel azt az ellentmondást, hogy a bíróságok szerint az alperesnek nincs használati joga, míg a pályázati kiírás szerint van. A másodfokú bíróság mellőzte a fellebbezési tárgyaláson felajánlott indítvány teljesítését (a felszámoló szóbeli meghallgatása), és ezt a régi Pp. 221. § (1) bekezdésébe ütköző módon nem indokolta.

[43] Az eladóval kötött szerződése alapján a felperes által magára nézve jogfolytonosnak elismert használati joga áll fenn. E körben a másodfokú bíróság nem a megfelelő anyagi szabályt alkalmazta, a régi Ptk. 4. § (1), (4), 198. § (1) és 200. § (1) bekezdését figyelmen kívül hagyta. A szerződést a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésébe ütköző módon értelmezte, ezért ítélete sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdését.

[44] Az adásvételi előszerződés használati jog biztosításával elnevezésű szerződés 6. pontjában az eladóval megállapodott a javára szóló használati jogról. A jogerős ítélet azt helyesen állapította meg, hogy a használati jog alapítása visszterhesen történt.

[45] Abból a tényből, hogy az adásvételi szerződés az eladónak felróható okból nem jött létre, nem következhet a használati joga megszűnése. Azt a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az eladóval valójában két megállapodása volt, az előszerződés és a használati jogot alapító szerződés. Ez utóbbit önmagában kell vizsgálni. Ugyanakkor az előszerződés teljesítésének megtagadásából nem következhet a másik megállapodás megszűnése, csupán a használati jog lejártának időpontját alakíthatja határozatlanná.

[46] Az adásvételi szerződés létrehozása szempontjából két okból is irreleváns az az ítéleti megállapítás, amely szerint az ingatlan Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján megvalósult tehermentesítése nem esik egy fogalom alá a felperes által önerőből végrehajtott tehermentesítéssel. A felperesi jogelőd már az előszerződés megkötésekor tudta, hogy a tehermentesítés legjobb esetben is csak a Cstv.-ben szabályozott módon következhet be. A fennálló teher törlése mint szerződéskötési feltétel mindkét esetben ugyanúgy megvalósul, tehát megalapozottan egyik fél sem hivatkozhat arra, hogy az adásvétel az előszerződés alapján emiatt nem jöhetett volna létre.

[47] A bíróságok szerződés értelmezése a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésébe ütközik. Az alperes és a felperesi jogelőd is úgy értelmezte a szerződést, hogy a használati jog az adásvételi szerződés létrejöttétől függetlenül fennáll.

[48] A felperes által megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, és erre jelen eljárásban kifogásként is hivatkozhat. A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatosan mellőzte a Ptk. 6:88. § (1), 6:89. § (2), (4), 6:108. § (1) bekezdéseinek alkalmazását, ezért ítélete a régi Pp. 221. § (1) bekezdését sérti. A jogerős ítélet ellentétes a PK vélemény 4.b) pontjával is, mert a semmisség hivatalból történő észlelése a bíróságnak a másodfokú eljárásban is kötelezettsége, ha fennállása egyértelműen megállapítható.

[49] Álláspontja szerint a megtámadási kifogásra vonatkozó jogosultsága fennáll. Ez ugyanis annak az eszköze

, hogy a perben az ellenérdekű fél követelésével szemben az alperesi pozícióban lévő fél kifogásként akár olyan megtámadási okra is hivatkozzon, ami elévülés okán egyébként a perben már nem lenne érvényesíthető. Sem a Ptk. 6:89. § (4) bekezdése, sem más jogszabály nem ír elő olyan követelményt, hogy az alperesi pozícióban lévő félnek a felperessel szerződésben is kell állnia, csak a jogi érdekeltsége legyen igazolt. E körben nincs jelentősége a felperesi jogelőd megszűnésének.

[50] Megítélése szerint az adásvételi szerződést jogszabályba ütközően, de legalábbis annak megkerülésével kötötték meg, ezért az tilos szerződés (Ptk. 6:95. §). A szerződéskötési folyamat és az annak végeredményeképpen kialakult szerződés pedig a jóerkölcsbe ütközik (Ptk. 6:96. §), emellett feltűnő értékaránytalanság is fennáll (Ptk. 6:98. §). Amennyiben a jogerős ítélet értelmezése helytálló és a lakást használati jogtól mentesen értékesítették, az adásvételi szerződésben vállalt szolgáltatások kirívóan aránytalanok, a vételár kirívóan alacsony. A Ptk. 6:88. § (1) és 6:89. § (4) bekezdésébe ütközőnek minősítette, hogy a felszámolási eljárás jogszabálysértésére hivatkozva jelen perben nem kérheti a szerződés érvénytelenségének megállapítását. Álláspontja szerint a felszámolási eljárás során megvalósult jogszabálysértések eredményezte semmiségre határidő nélkül és jelen eljárásban is hivatkozhat. A másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdésében foglalt megtámadási lehetőség a Ptk.-ban meghatározottakon felül biztosít további megtámadási jogot az érdekelt részére, de nem zárja ki, hogy az érvénytelenségre megtámadási kifogásként hivatkozzon.

[51] A jogerős ítélet a régi Pp. 2. § (1), 3. §. (3), (6), 8. § (1), 164. § (1) és 96. § (1), 206. § (1), 221. § (1) és 252. § (2) bekezdésébe is ütközik, amikor az alperes beszámítási igényét teljes egészében elutasította. A használat fennállása alatt a lakásra fordított szükséges, illetve hasznos ráfordításai kiadását a mindenkori tulajdonostól igényelheti. E körben megsértett anyagi jogi rendelkezésként a Ptk. 5:36. § (3) és 6:579. § (1) bekezdését hívta fel. A beruházás időpontja szerinte bizonyított, hiszen a felperes a nyilvános pályázati felhívásban rögzített műszaki állapotban vásárolta meg az ingatlant. A pályázati felhívás az ellenkező bizonyításáig hitelesen igazolja, hogy a hirdetmény napjáig milyen beruházásokat végzett el. Az eljáró bíróságok a beszámítás tekintetében nem tájékoztatták megfelelően a bizonyítási teher alakulásáról, ezek között arról, hogy a beruházások időpontját bizonyítani kell. A másodfokú bíróság az okirati bizonyítás régi Pp. 196. § (1) bekezdésében foglalt szabályaival ellentétes álláspontra helyezkedett, de az így megfordult bizonyítási teherről, a bizonyítás sikertelenségének következményeiről előzetesen nem adott tájékoztatást. Mivel ekkor már jogi képviselője sem volt, kifejezett tájékoztatást kellett volna kapnia arról, hogy a régi Pp. 163. §-a alapján beszámítási igényével kapcsolatosan mely tényállításait ítéli a bíróság bizonyításra szorulóknak.

[52] A jogerős ítélet a régi Pp. 253. § (3) bekezdésébe ütköző módon túlterjeszkedett a fellebbezési kérelmen. A díjfizetés időbeli terjedelmét fellebbezésében nem kifogásolta, a fellebbezés kiterjesztően nem értelmezhető úgy, hogy az lehetővé teszi az elsőfokú ítélet felülbírálatát a díjfizetési kötelezettség megállapításával kapcsolatos valamennyi kérdésben, így időbeli terjedelmében is.

[53] A másodfokú bíróság a felperes kiegészített keresetében foglalt követelés megfizetésére a régi Pp. 2. § (1), 3. § (3), (6), 8. § (1) és 177. § (1) bekezdésébe ütköző módon kötelezte. Nem vizsgálta, hogy a felperes erre az időszakra milyen összegű díjra jogosult, és nem adott tájékoztatást arról sem, hogy azösszegezés bizonyítása melyik fél terhére esik. A másodfokú bíróság olyan kérdésben döntött, aminek megállapításához ingatlanforgalmi szakértelem szükséges. Szakértői bizonyítást kellett volna elrendelni amiatt a köztudomású tény miatt, hogy 2020. márciustól a lakások bérleti díjában jelentős visszaesés következett be.

[54] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[55] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés szerint a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, a felülvizsgálati kérelem hivatalból elutasításának egyes kérdéseiről 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[56] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy eljárási szabálysértés csak akkor alapozza meg a felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott [rég. Pp. 275. § (3), (4) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelem több helyen utal arra, hogy a tényállás hiányos, ellentmondásos, ezért sérti a rég. Pp. 206. § (1) és 221. § (1) bekezdését. A jogerős ítélet ezzel szemben a perbe vitt jogvita elbírálását illetően a releváns tényállást tartalmazza, azt helyesen állapította meg, nem iratellenes vagy logikátlan. Az alperes valójában a megállapított tényekből levont jogi következtetéseket vitatta.

[57] A felülvizsgálati kérelemben felvetett kérdések sorrendjében a következők állapíthatók meg.

[58] A felperes szerzését biztosító, 2016. április 4-én létrejött adásvételi szerződés értelmezésével kapcsolatban a Kúria a Ptk. 6:86. § (1) bekezdése megsértését nem észlelte. Az adásvételi szerződés 7. pontja egy ténymegállapítást tartalmaz, miszerint az ingatlan a 2012. június 26. napján létrejött szerződés alapján az alperes használatában áll. Ezt a körülményt a becsérték megállapításánál értékelték, ami azonban önmagában az alperes javára jogot nem keletkeztet, nem is ismer el. Minden más – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott – okirat tartalma a felszámolási eljárásban volt vitatható, bár azok sem tartalmazznak mást, mint azt a tényt, hogy az értékesítésre szánt ingatlanban az értékesítés idején laknak. Az pedig, hogy esetenként az alperes pozícióját „bérlokként” nevesítik, irreleváns, mert maga az alperes sem állította, hogy bérleti szerződés alapján tartana igényt az ingatlan használatára.

[59] Az alperest az ingatlan tekintetében megillető jogosultság nem az adásvételi szerződés, hanem az eladó és az alperes közötti előszerződés alapján ítélt meg, ezért az adásvételi szerződés értelmezése nem nyújt semmilyen iránymutatást az alperes használati joga időbeli terjedelme, visszerhessége vagy annak hiánya tárgyában.

[60] Az alperes használati jogosultságát illetően egyetlen bizonyítéknak van jelentősége, mégpedig a 2012. június 26-i adásvételi előszerződésnek. Ennek értelmezésével összefüggésben a jogerős ítélet – szemben a felülvizsgálati kérelem okfejtésével – nem azt tartalmazza, hogy az alperesnek nem volt használati joga, hanem azt, hogy e joga megszűnt azáltal, hogy az adásvételi előszerződés alapján végleges szerződés nem jött létre, adásvételi szerződést az eladó mással kötött. Mindezekre tekintettel a tényállás megállapítása e körben sem sértette a rég. Pp. 206. § (1) bekezdését. A felszámolóbiztos kihallgatása releváns adattal nem szolgálhatott volna, hiszen az adásvételi előszerződés megkötésekor nem járt el. Az erre vonatkozó, a másodfokú tárgyaláson előterjesztett bizonyítási indítvány a rég. Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközött. A bizonyítás mellőzése indokolásának elmulasztása nem minősül olyan eljárási szabálysértésnek, ami az ügy érdemi elbírálására kihatott volna.

[61] Téves a felülvizsgálati kérelemnek az a levezetése, hogy az előszerződés 4.1. pontja lényegében az alperes számára határozatlan időre szóló használati jogot biztosított. A szerződés meghosszabbodását rögzítő rendelkezésből okszerűen ilyen következtetésre jutni nem lehet. Az előszerződés 6.) pontja szerint az eladó az alperesnek a végleges szerződés megkötésének napjáig biztosította a használati jogot. Azzal, hogy az adásvételi előszerződés alapján a végleges szerződés nem jött létre és az ingatlan tulajdonjogát a felperes szerezte meg, az alperes használati joga megszűnt, hiszen vele a szerződés megkötése lehetetlenné

vált, a teljesítés lehetetlenült (régi Ptk. 312. §). A felperes és az alperes jogviszonyát illetően pedig nincs jelentősége annak, hogy a végleges szerződés megkötése kinek a hibájából maradt el. Az eladó szerződésszegése, illetve az esetleges a régi Ptk. 4. § (1), (4), illetve 5. § (1) bekezdése szerint minősülő cselekménye a felperesre nem hat ki. Így e jogszabályi rendelkezéseket a perben nem kellett alkalmazni, azokat a jogerős ítélet nem sérthette meg.

[62] Az adásvételi előszerződésben biztosított használati jogosultság értelmezése megfelelt a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének. Az eladó részéről történt autentikus értelmezés nem képezi a per tárgyát, hiszen a megszűnt jogi személy nem tehetett nyilatkozatot. Kétségtelen, hogy bizonyos felszámolási eljárás során keletkezett iratok utalnak az alperes általi használat tényére, de ezek csak azt a valóságban létező körülményt írták le, miszerint az ingatlant az alperes használta. Az erről történő tájékoztatás az eladó kifejezett kötelezettsége volt.

[63] A felperes és az alperes közötti jogvita elbírálása szempontjából közömbös, hogy a felszámoló az előszerződést milyen módon szüntette meg. Egy körülménynek volt jelentősége, hogy az alperes a felszámoló sérelmezett intézkedésével szemben a Cstv.-ben biztosított jogorvoslatot határidőben nem vette igénybe. Az alperes kifogásai pedig a felszámolóval szemben e perben már érdemben nem vizsgálhatók.

[64] Az alperes hivatkozott a felperes szerzése alapjául szolgáló adásvételi szerződés érvénytelenségére. E körben a Ptk. 6:88. § [*Semmisség*], 6:89. § [*Megtámadás*], 6:108. § [*Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása*], 6:95. § [*Tilos szerződés*], 6:96. § [*Jóerkölcsbe ütköző szerződés*] és 6:98. § [*Feltűnő értékaránytalanság*] rendelkezéseit hívta fel.

[65] A jogerős ítélet helyesen tartalmazza, hogy az előszerződésben tett kötelezettségvállalással szemben mással történő szerződéskötés szerződésszegés lehetne, de nem semmisségi ok, az adásvételi szerződés emiatt nem ütközik jogszabályba vagy nem jogszabály megkerülésével kötötték. A jogerős ítélet a Ptk. 6:95. §-át nem sérti.

[66] Az alperes a jóerkölcsbe ütközésre mint semmisségi okra a jogerős ítélet meghozataláig nem hivatkozott, az ezzel kapcsolatos tényeket, jogi érvelését nem adta elő. E körben feltárt tényállás hiányában hivatalból ezzel az érvénytelenségi okkal a jogerős ítéletnek nem kellett foglalkoznia.

[67] A megtámadási kifogás értelemszerűen csak megtámadhatósági érvénytelenség ok esetén gyakorolható, semmisségi ok esetén nincs jelentősége. Az ezzel kapcsolatos felülvizsgálati okfejtéssel nem kellett foglalkozni figyelemmel arra, hogy megtámadási okra (feltűnő értékaránytalanságra) az alperes először a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott. Ezen érvénytelenségi okkal kapcsolatban hivatkozás hiányában a másodfokú bíróságnak nem kellett az álláspontját kifejteni, a jogerős ítélet ezért a Ptk. 6:89. §-át meg sem sérthette.

[68] A felszámolási eljárás egyes, az alperes által hivatkozott jogszabálysértéseit a felszámolási eljárásban kellett volna joghatályosan érvényesíteni, ennek alperesi elmulasztása ahhoz vezet, hogy jelen perben nem vizsgálhatók.

[69] Sérelmezte az alperes a beszámítási kifogása elutasítását is. E körben eljárásjogi szabályokat és a Ptk. 5:36. §-át és a 6:579. § (1) bekezdését jelölte meg megsértett jogszabályi rendelkezésként. Tényszerűen az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás tárgyában a bizonyítást lefolytatta, szakértőt rendelt ki. A beszámítási kifogás azonban már jogalapját tekintve alaptalan. A Ptk. 5:36. § (3) bekezdése mint a polgári jog általános dologi jogi szabálya a speciális jogszabállyal (Cstv.) szemben nem érvényesül. Erre hivatkozva az alperes a befejeződött felszámolási eljárást követően nem támaszthat kifogást a felszámolás keretében tulajdonjogot szerző felperessel szemben. Helyesen utalt a jogerős ítélet arra, hogy az alperes csak a gazdasági társasággal mint vele szerződő féllel szemben hitelezői igényként érvényesíthette volna a beszámítási kifogással e perben előterjesztett igényét. A felperessel szemben alapos követelése – jogalap nélküli vagyoni előny hiányában – a Ptk. 6:579. § (1) bekezdése alapján sem lehet. Az alperes nem tett tényelőadást arról, hogy 2016. április 4-ét követően voltak-e beruházásai. A bíróság kérdésére tett nyilatkozata szerint egyetlen költség merült fel olyan időben, amikor már a felperes volt a tulajdonos. A gáztermosztát beépítése nem minősül értéknövelő beruházásnak, hanem karbantartásnak, így annak megtérítésére az alperes nem tarthat igényt. Az ezzel kapcsolatos jogerős ítéleti indokolás helytálló. A bíróságoknak a beruházásokra vonatkozó további alperesi tényelőadás hiányában a bizonyítással összefüggő tájékoztatási kötelezettsége nem volt. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt egyéb eljárási szabálysértések – esetleges megvalósulásuk esetén – sem hatottak ki az ügy érdemi elbírálására.

[70] Az alperes kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a fellebbezésen [régi Pp. 253. § (3) bekezdés], amikor fellebbezés hiányában a marasztalás összegét felemelte. Az irányadó jogszabály azonban az adott esetben a régi Pp. 247. § (1) bekezdés második mondata, miszerint fellebbezési szakban a 146. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt nyilatkozat akkor tehető, ha annak a 235. § (1) bekezdése alapján helye van. A régi Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja szerint viszont nem keresetváltoztatás az, ha a felperes a keresetét az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszti. Az tehát, hogy a fellebbezési tárgyaláson a felperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követő időre járó használati díjban is kérte marasztalni az alperest, nem jelent a fellebbezésen való túlterjeszkedést, mert ez a másodfokú eljárásban is megengedett, keresetváltoztatásnak nem minősülő jognyilatkozat.

[71] A másodfokon „kiegészített kereset” elbírálását az alperes azért vitatta, mert a másodfokú bíróság a felperes kérelmének szakértő kirendelése nélkül helytadott. A szükséges adatok azonban rendelkezésre álltak, mivel a szakértő a szakvéleményében a 2019. évre irányadó havi használati díjról nyilatkozott, és ennek összegében határozta meg a másodfokú bíróság a 2020. évre járó díjat is. A szakértői vélemény alapján az a tendencia érvényesült, hogy minden évben a használati díj emelkedett, így a 2019. évre megállapított használati díj alkalmas volt a következő év használati díja megállapítására. Az alperes részéről nem volt olyan ténybeli előadás, hogy 2020. évre nem fogadható el a 2019. évre kalkulált összeg, illetve mely tények teszik vitathatóvá ennek az alkalmazhatóságát. Az alperes a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott először arra, hogy álláspontja szerint időközben csökkentek a használati díjak, emiatt a meglevő szakvélemény már nem fogadható el. A felperesnek a másodfokú tárgyaláson – az eredeti keresetének megfelelően – előterjesztett, a jövőre nézve megállapítandó használati díjra vonatkozó kérelmével szemben azonban nem terjesztett elő ilyen védekezést, noha a tárgyaláson maga is jelen volt, de csak általánosságban tett vitató nyilatkozatot. A másodfokú eljárásban így nem volt olyan alperesi tényelőadás, amire figyelemmel felmerülhetett a további szakértői bizonyítás szükségessége. Emiatt az alperes

által hivatkozott eljárási szabályok nem sérültek [régi Pp. 2. § (1), 3. § (3), (6), 8. § (1) és 177. § (1) bekezdés].

Záró rész

[72] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria – a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával – hatályában fenntartotta [régi Pp. 275. § (3) bekezdés].

[73] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, 14. §-án alapult. A felperes oldalán a felülvizsgálati eljárásban ügyvédi munkadíjat megalapozó képviseleti tevékenység nem volt.

[74] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. február 25.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró