



Győri Ítéltábla

Gf.IV.20.008/2021/14. szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Vörös József Ügyvédi Iroda (cím9 ügyintéző: dr. Vörös József ügyvéd) által képviselt felperes1 (cím5) felperesnek a dr. Elek László ügyvéd (cím6) által képviselt alperes1 (cím1.) alperes ellen bérleti jogviszonyból eredő igény iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2020. december 17-én kelt 4.G.40.056/2020/10. számú ítélete ellen az alperes részéről 11. sorszámon benyújtott fellebbezés, valamint a felperes Gf.IV.20.008/2021/5. számú csatlakozó fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az alperest 10.133.181,- (tízmillió-százharmincháromezer-száznyolcvanegy) Ft bérleti díj hátralék vonatkozásában 2009. június 17-étől a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezi; ezt meghaladóan az ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 595.500,- (ötszázkilencvenötezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget, s viselje saját költségeit.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 10.133.181,- Ft bérleti díj tartozást, ennek 2009. június 17-étől a kifizetés napjáig terjedő idő járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamatát, 53.079.824,- Ft, 2010. május 2-ától 2020. július 31-éig esedékes használati díjat, ebből 30.553.769,- Ft vonatkozásában 2013. április 29-étől a kifizetés napjáig terjedő időre járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, 2020. augusztus 1-jétől a Helység1 belterület hrsz.1 helyrajzi szám alatti ingatlan felperesnek való birtokba adásáig havi 653.930,- Ft használati díjat, továbbá 4.413.058,- Ft perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy a Helység1 belterület hrsz.1 helyrajzi szám alatti ingatlant ingóságaival kiürített állapotban tizenöt napon belül adja a felperes birtokába. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, s akként rendelkezett, hogy a fentieket meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

[2] Határozatának indoklásában rögzítette, hogy a felperes, mint bérbeadó, valamint az alperes jogelődje, a Kft.1 1999. március 30-án kötöttek területbérleti szerződést azzal, hogy jogviszonyuk – figyelemmel az 1992. október 5-én kötött alapszerződésre – folyamatos. A bérleti szerződés szerint az alperes jogelődje a felperestől bérbe vette a Helység1 hrsz.1 helyrajzi számú, a cím10 szám alatti ingatlant ipari tevékenység céljára. A szerződés határozatlan időre jött létre, azzal, hogy felperes vállalta, azt csak rendkívül indokolt esetben mondhatja fel; ilyenként határozták meg a bérlő súlyosan szerződésszegő magatartását. A bérleti díjról úgy rendelkeztek, hogy az évi 290,- Ft/m², azaz 10.213 m² alapján évi 2.961.770,- Ft, melyet a bérlő havonta készpénzben fizet meg. A szerződés szerint a bérleti díj megfizetésének 30 napot meghaladó ismételt késedelmét a bérbeadó súlyos szerződésszegésnek tekinti. Megállapodtak abban is, hogy a bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közölt ráta szerint a tárgyév január 1-jétől kezdődően évenként karbantartják, ha ettől a piaci viszonyok jelentősen nem térnek, ha viszont eltérnek, úgy a díjkarbantartás mértéke a piaci viszonyokon alapul. A bérleti szerződés 3. pontja értelmében késedelmes folyósítás esetén a bérlő a késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni.

[3] A területbérleti szerződés előzménye volt, hogy 1992. október 5-én kötött szerződés értelmében 1992. október 1-jétől az Kft.2 bérelte e területet azzal, hogy a bérleti díj 110,- Ft/m²/év volt.

[4] A felperes és az alperesi jogelőd 1995 júliusában kötött területbérleti szerződésének preambuluma tartalmazza, hogy korábban az Kft.2 bérelte ezt a területet, majd 1995. április 1-jétől azt az alperes jogelődje bérli. Ennek indokaként jelölték meg, hogy mindkét céget Név1 alapította. Az utóbbi szerződés tartalmazza, hogy a felek indoklás nélkül 60 nap felmondási idővel a szerződést felmondhatják, illetve a bérlő súlyosan szerződésszegő magatartása esetén. A bérleti díj 1995. január 1-jétől évi 160,- Ft/m² volt azzal, hogy késedelmes fizetés esetén a bérlő a mindenkori törvényes késedelmi kamatot köteles megfizetni. A díjkarbantartásra vonatkozó rendelkezés a későbbi szerződésben foglalttal azonos volt.

[5] Az 1999. március 30-án megkötött szerződésben meghatározott bérleti díj módosítása az alábbi jognyilatkozatokkal történt:

[6] A 2000. január 24-ei 1. számú módosítás szerint a bérleti díj 2000. január 1-jétől évi 319,- Ft/m² összegre változott, azzal, hogy a bérlő késedelem esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat megfizetésére köteles.

[7] A 2001. február 19-ei 2. számú szerződésmódosítás szerint a bérleti díj 2001. január 1-jétől évi 349,- Ft/m² összegre emelkedett.

[8] A 2001. október 9-én kelt 3. számú szerződésmódosítás értelmében a bérleti díj készpénzzel történő kiegyenlítését átutalásra módosították, azzal, hogy a bérleti díjat a bérlő negyedévente előre egyösszegben köteles megfizetni.

[9] A 2. és a 3. számú szerződésmódosítást mindkét fél aláírta.

[10] A 4. számú, ismeretlen időpontban megkötött szerződésmódosítás értelmében 2002. január 1-jétől a bérleti díj évi 400,- Ft/m² összegre emelkedett; az alperes jogelődje a bérleti díjat ilyen összegben meg is fizette.

[11] Ezt követően a felek a szerződést írásban már nem módosították; a bérleti díj karbantartására úgy került sor, hogy a felperes a bérleti díj mértékét közölte. Ez az összeg 2003. január 1-jétől évi 421,- Ft/m², 2004. január 1-jétől évi 441,- Ft/m², 2005. január 1-jétől évi 471,- Ft/m², 2006. január 1-jétől évi 488,- Ft/m² volt. Ezután a felperes adatközlő útján közölte az új bérleti díjat, mely 2007. évre 507,- Ft/m²-re, 2008-ra 548,- Ft/m²-re, 2009-re pedig 581,- Ft/m²-re változott.

[12] Mivel 2008. november 1-je és 2010. május 1-je között T.-n a piaci bérleti díjak mintegy 6-8 százalékkal csökkentek, 2009. január 1-jétől a felperes a bérleti díjat nem emelhette volna.

[13] Az érvényesített bérleti díjakra tekintettel a felperes 2008. március 17-én 9.262.039,- Ft-ot érintően, 2008. június 27-én 10.815.437,- Ft-ra, 2008. szeptember 30-án 12.745.693,- Ft-ra, 2008. december 19-én 14.424.710,- Ft-ra, majd 2009. május 19-én 13.656.932,- Ft-ra vonatkozóan küldött fizetési felszólítást.

[14] 2010. március 8-ai levelében az alperes jogelődje kifogásolta, hogy a felperes a bérleti díjat a piaci viszonyok vizsgálata nélkül emelte fel, s annak mértéke eltúlzottan magas.

[15] A felperes 2010. március 10-én kelt, és 2010. március 19-én kézhez vett, 21.963.130,- Ft-ra vonatkozó fizetési felszólítása tartalmazza, amennyiben 15 napon belül a követelést az alperes jogelődje nem fizeti meg, úgy a bérleti jogviszonyt felmondja.

[16] 2010. április 7-én a felperes a bérleti szerződést a kézhezvételtől számított tizenötödik napra bérleti díj tartozás miatt felmondta. Felhívta az alperes jogelődjét, hogy az ingatlant adja a bérbeadó képviselőjében eljáró Rt.1 birtokába, ellenkező esetben a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat igényel; e levelet az alperes jogelődje 2010. április 16-án vette át. 2010. május 11-én a felperes azzal hívta fel őt, hogy 2010. május 25-én 10 órakor adja át a területet; erre ugyanakkor nem került sor, figyelemmel arra, hogy az alperes jogelődje a szerződés felmondását vitatta.

[17] Az alperesi jogelőd bérleti díj tartozása 2006. december 31-én 1.495.049,- Ft volt. 2007. január 1-jétől 2010. április 30-áig 16.957.516,- Ft bérleti díj helyett csak 5.524.993,- Ft-ot fizetett meg, így a bérleti díj felmondásakor hátraléka 10.133.181,- Ft-ot tett ki.

[18] 2010. június 23-án az alperes jogelődje azt jelezte a felperesnek, hogy véleménye szerint 2008. március 1-jétől a piaci viszonyoknak megfelelő bérleti díj évi 367,- Ft/m².

[19] Az elsőfokú bíróság rögzítette azt is, hogy a Helység1 hrsz.1 helyrajzi számú, az ingatlannyilvántartásban „kivett rakodó” megnevezéssel szereplő ingatlan 10.213 m² nagyságú terület, mely három részre osztható.

[20] Az I. jelű telekrész 3.213 m² alapterületű, az épületekkel beépített területrésztől északra fekvő füves szabadtéri tároló, melynek nyugati oldalán kialakított belső út szolgál az ingatlan többi részének megközelítéséhez; az út melletti kavicsos területet jelenleg parkolóként használják. Önállóan hasznosítható telekrész, ugyanakkor az II. és a III. számú telekrészek csak e területen áthaladó úthasználati jog biztosításával közelíthetők meg. Az I. rész használati díja 2010. május 2-ától havi 108.707,- Ft, míg az alperes által használt út és parkoló használati díja 38.908,- Ft/hónap.

[21] A II. jelű középső telekrész épületekkel van beépítve, területe 5.823 m², azt üzleti tevékenységhez használják. Bejárata az I. számú területrész felől biztosított. E részen műhelyek, raktár, irodák, kazánház, gyártó csarnok, TMK, valamint egy bak darupálya van.

[22] A III. számú telekrész az épületektől délre fekszik, területe 1.148 m². Nem beépített, szabadtéri tárolóterületként hasznosítható, és kizárólag az I. és a II. számú részen keresztül közelíthető meg. Csak a II. számú résszel együtt használható; önálló gazdasági hasznosítása nem lehetséges.

[23] A II. és a III. számú területrészek használati díja a felépítményekkel együtt 2010. május 2-től havi 617.248,- Ft-ban határozható meg.

[24] Az I. számú telekrészből az utat és a parkolót, valamint a II. számú részt az alperes jogelődje, illetve az alperes a mai napig használja, azokat nem adta a felperes birtokába. A III. számú részt ugyan sem az alperesi jogelőd nem használta, sem az alperes nem használja, ám az a II. számú rész nélkül nem hasznosítható, s ezt sem adta a felperes birtokába.

[25] Az alperes jogelődjének, illetve az alperesnek 2010. május 2-ától negyedévente 1.961.790,- Ft (havi 653.930,- Ft) használati díjat kellett volna megfizetnie a felperesnek. 2010. II. negyedévre, s 2020-ra nem fizetett. 2010. III. és IV. negyedévében, majd 2011. I. negyedévében 710.262,- Ft-ot, 2011. további negyedéveiben pedig 710.260,- - 710.260,- Ft-ot fizetett meg. 2012. I. negyedévéől 2019. végéig negyedévente 710.625,- Ft-ot, 2010. május 2-ától 2020. július 31-éig mindösszesen 80.433.390,- Ft helyett 27.353.566,- Ft használati díjat fizetett meg, így tartozása 53.079.824,- Ft-ban határozható meg.

[26] A Fővárosi Törvényszék 18.G.44.400/2011/22. számú részítéletében az alperes jogelődje által a felperes ellen bérleti szerződés módosítása iránt előterjesztett keresetet elutasította; ezt a részítéletet a Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.47.042/2013/5. számú részítéletével helybenhagyta. Kifejtette: a szerződés módosítására csak a szerződés megszűnése előtt van lehetőség. A Fővárosi Törvényszék 18.G.44.400/2011/25. számú ítéletével, melyet a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.330/2014/4. számú ítéletével helybenhagyott, az alperes jogelődjének azt a keresetét is elutasította, mely a használati díj összegének megállapítását kérte, figyelemmel arra, hogy a megállapítási kereset feltételei nem állnak fenn. A bíróság elutasította az

ingatlanon épített felépítmények tulajdonjogának megállapítására irányuló keresetét is, hivatkozással arra, hogy az épületek tulajdonjoga a földtulajdonos Magyar Államot illeti meg, annak a tulajdonjogát a Vállalat1 Vállalat, majd attól adásvételi szerződéssel az alperes jogelődje nem szerezhette meg. Az alperes jogelődjének kötelmi igénye lehet, ami azonban a tulajdonjog bejegyzések alapjául nem szolgált, ugyanis az átruházók egyike sem rendelkezett a felépítmények tulajdonjogával.

[27] A felperes végleges kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 10.133.181,- Ft bérleti díj, ennek 2009. június 17-étől a kifizetés napjáig terjedő időre járó, a jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamata, 31.834.608,- Ft lejárt használati díj, és ennek 2013. április 29-től a kifizetés napjáig terjedő időre járó, a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint meghatározott késedelmi kamata megfizetésére. Azt is kérte, hogy kötelezze az alperest a Helység1 hrsz.1 helyrajzi szám alatti ingatlan elhagyására ingóságaitól kiürített állapotban. Előadta, hogy a bérleti szerződés felmondását követően a 2009. január 5-étől bérleti díjat egyáltalán nem fizető alperes az ingatlant jogalap nélkül birtokolja. Hangsúlyozta, hogy az irányadó szerződés 10. pontja kizárólag a bérleti díj növelésének módját határozza meg, melyből adódóan az nem csökkenthető. A piaci változásokra az alperes csak a bérleti jogviszony felmondását követően hivatkozott, a szerződés módosítását pedig sem nála, sem a bíróságnál nem kezdeményezte. 2016. január 1-jétől az ingatlan kiürítéséig havi 653.930,- Ft használati díj megfizetésére is kérte az alperest kötelezni.

[28] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy 2008. novemberétől a felperes a bérleti díjat nem emelhette volna, sőt a díjkarbantartás azt jelenti, a piaci viszonyok változásával azt csökkenteni kellett volna, amit folyamatosan jelzett is. Álláspontja szerint a felek közötti bérleti jogviszonyban a Kft.1 jogelődje az Kft.2 volt. 2008. november 1-jétől az általa ténylegesen használt 6.193 m² területre évi 367,- Ft/ m² díjat fizet. Jogelődjének hozzájárulása nélkül a felperes a bérleti díjat nem határozhatta volna meg, amiből a felmondás jogszerűtlensége is következik. Mindemellett a bérleti szerződést a felperes csak az Kft.2gal megkötött szerződéssel együtt mondhatta volna fel.

[29] Az elsőfokú bíróság felhívta a régi Ptk.193.§ (1) bekezdését, 423. §-át, 428. § (2) bekezdését, valamint a 433. § (2) bekezdését, és a keresetet túlnyomórészt megalapozottnak ítélte meg.

[30] Abból indult ki, hogy a Fővárosi Ítéltábla részítéletének anyagi jogereje folytán a bérleti díj és a használati díj jogalapja jelen perben nem vitatható. Vitatható ugyanakkor annak összecszerűsége, figyelemmel arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 123.§-ában foglalt feltételek hiánya miatt utasította el a használati díj összegének megállapítására irányuló keresetet, míg a bérleti díjra vonatkozó szerződés módosítására a szerződés megszűnése miatt nem látott lehetőséget.

[31] Ezután – figyelemmel az alperesnek arra a hivatkozására, hogy a felépítményeken tulajdonjoga áll fenn, azokat jogelődje létesítette – abban kellett állást foglalni, hogy a bérleti díj, illetve a használati díj mértéke a felépítményekkel, vagy azok számításba vétele nélkül kalkulálható.

[32] Az előzményi perben eljáró bíróságok a felperes keresetét azért utasították el, mert az építmények alatti földterület a Magyar Állam tulajdonát képezte, az épületek tulajdonjoga az osztott tulajdon kizártsága miatt a Magyar Államot illette meg, az építmények tulajdonjoga a földterülettől nem vált el, azokat önállóan átruházni nem lehetett. Nem lehetett vitássá tenni azt, hogy az alperes jogelődje az általa használt felépítményeken tulajdonjogot nem szerzett. A régi Pp. 229. § (1) bekezdésből következő anyagi jogerő hatás folytán az alperes az elbírált jogot a keresettel szembeni védekezésében sem tehetette vitássá. Mivel a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 2. § (1) bekezdése alapján a bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról törvényben szabályozott eljárás során véglegesen döntenek, a Bszi. 6. §-a értelmében pedig a bíróság határozata mindenkire kötelező, ezért a jogerős döntéshez a jelen ügyben eljáró bíróság is kötve van, így a felépítmények tulajdonjogának kérdése vitássá tehető nem volt. Emiatt a felperes azok használatával összefüggésében is alappal érvényesített igényt.

[33] Bár az I. számú szerződésmódosításnak a peres iratokhoz csatolt példánya nincs aláírva, a IV. számú szerződésmódosításnak csak az első oldala ismert, megállapítható, hogy a szerződő felek egyező akarattal a szerződéseket módosították, az alperes ennek megfelelően teljesített is.

[34] Azzal összefüggésben, hogy az alperes 2008. novemberétől tartotta eltúlzottnak az igényelt bérleti és használati díjat, az ettől az időponttól 2010. május 1-jéig tartó időszakra szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nem vitatott szakvéleménye alapján a törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy a becsült 6-8 százalékos mértékű díjcsökkenés szembe állítva az ugyanerre az időszakra érvényesített több, mint 10 százalékos bérleti díj emeléssel, a piaci viszonyokhoz képest 16-18 százalékos eltérést eredményezett. A bérleti díj csökkentését azonban a perbeli ingatlan egyedi adottságai miatt a speciális ingatlanpiaci szegmens adathiányos piaci környezete nem indokolja.

[35] A felperes és az alperes jogelődje között 1999. március 30-án létrejött bérleti szerződés 10. pontja szerint a bérleti díj karbantartása évenként, a tárgyév január 1-jétől kezdődően történik, így a piaci viszonyoktól jelentős eltérés esetén sem kerülhet sor év közben a bérleti díj karbantartására. Emiatt a 2008. január 1-től megállapított bérleti díj a teljes naptári évre irányadó. 2009. január 1-jétől ugyanakkor nem volt alap a bérleti díj emelésére, de a díj csökkentése sem volt indokolt. A 2009. január 1-je és a 2010. május 1-je közötti időszakra a 2008. január 1-jétől meghatározott bérleti díj összeggel kell számolni.

[36] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a bérleti szerződést jogszerűen mondta fel, mivel a bérlő jelentős tartozást halmozott fel, 2009 elejétől pedig egyáltalán nem fizetett bérleti díjat. Kifejtette, hogy bár a bérleti szerződés felmondásakor az alperes jogelődjének nem a felszólításban megjelölt 21.963.130,- Ft, hanem csupán 12.927.572,- Ft bérleti tartozása volt, melyhez képest a kereseti kérelem 10.133.181,- Ft-ot jelölt meg, a felperes a bérlő súlyos szerződésszegése miatt a szerződést jogszerűen mondta fel. A törvényszék az alperest ennek az összegnek a megfizetésére kötelezte.

[37] Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperesnek azt az álláspontját, hogy a felperes a bérleti szerződést csak az Kft.2gal kötött szerződéssel együtt mondhatta volna fel. Utalt arra, e cégnek a Kft.1 nem jogutódja, másrészt a felperessel újabb szerződést kötött, a szerződés

módosításai pedig kitértek a bérleti díj összegére, a késedelmi kamatra, ezért a korábbi időszakokra vonatkozó rendelkezések irrelevánsak.

[38] Abból adódóan pedig, hogy az alperes a felépítményeknek nem tulajdonosa, birtokvédelem nem illeti meg, a jogalap nélkül birtokába tartott ingatlan elhagyására kötelezte őt.

[39] Mindemellett az alperes használati díjat is köteles megfizetni, az I. számú területből az út és a parkoló rész, valamint a II. és a III. számú területek számításba vételével. A szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy 2010. május 2-ától az ingatlan használati díja havi 656.192,- Ft-ban lenne megállapítható, melyből az úthasználat a parkolással együtt havi 38.908,- Ft, a II. és a III. számú területek használati díja 617.284,- Ft, ugyanakkor a felperes csak havi 653.930,- Ft-ot követelt, ezért az alperest ennek az utóbbi összegnek a megfizetésére kötelezte.

[40] Ennek az összegnek az alapulvételével számítható ki, hogy az alperest 2010. május 2-a és 2020. július 31-e között 80.711.616,- Ft használati díj tartozás terhelte, melyből 27.353.566,- Ft-ot fizetett meg, így a különbözet, 53.358.050,- Ft megfizetésére az elsőfokú bíróság őt a régi Ptk. 195. §-a, s 433. § (2) bekezdése alapján kötelezte. Ennek kapcsán megjegyezte, hogy a felek egyező nyilatkozatára tekintettel az alperes teljesítéseit a tőkekövetelésre számolta el.

[41] Mivel az alperes a felperes kamatszámítását, illetve annak kezdő időpontját nem vitatta, a bérleti díj vonatkozásában az alperest a kereseti kérelemmel egyezően marasztalta. 31.834.608,- Ft használati díjon túlmenően további használati díj vonatkozásában a felperesnek késedelmi kamat igénye nem volt.

[42] A felperes 2016. első negyedévéig 31.834.608,- Ft tőketartozást jelölt meg, ugyanakkor a szakvélemény szerint az alperes tartozásának összege eddig az időpontig csupán 30.060.441,- Ft volt. A bíróság számítása szerint 72 hónap alapul vételével az alperes jogelődjét $72 \cdot 653.930,- \text{ Ft} = 47.082.960,- \text{ Ft}$ terhelte volna, melyhez képest a szakvéleményen alapulván 16.529.191,- Ft-ot fizetett meg; a különbözet 30.553.769,- Ft. Mivel tehát a felperes nem 31.834.608,- Ft, hanem 30.553.769,- Ft vonatkozásában érvényesíthet késedelmi kamatot, így az elsőfokú bíróság a keresetet az említett összegek különbözetén alapulván számított késedelmi kamat igény vonatkozásában utasította el.

[43] Mivel bérleti és a használati díj összegszerűsége, a befizetések és azok elszámolása tisztázódott, az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kiegészítésére nem volt szükség. A beszerzett könyvszakértői véleményhez pedig e szakvéleményt nem kellett ismerni, így annak kiegészítése sem volt szükséges. A felperes igazságügyi földmérő szakértő kirendelését indítványozta, az elsőfokú bíróság azonban ennek fogatosítását szükségtelennek tartotta.

[44] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett; elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Másodlagosan az ítélet megváltoztatását kérte, akként, hogy az ítéltábla hátralékos

bérleti díjat az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott díjtétel számításával, míg a használati díjat 19.333.143,- Ft-ra szállítsa le, továbbá a bérleti díjat érintően őt a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezze. A folyamatos használati díj összegét havi 379.583,- Ft-ra kérte leszállítani, s kérte az ingatlan kiürítése iránti kereset elutasítását is.

[45] A bérleti díj hátralék kapcsán sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság 2009. január 1-jétől nem tartotta indokoltnak a bérleti díj csökkentését, s az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményétől eltérve speciális ingatlanpiaci szegmens adathiányos piaci környezetére hivatkozott. Az adathiányból éppen az következne, hogy az irányadó általános tendenciákból kell kiindulni, s a szerződés rendelkezéseinek megfelelően a díjkarbantartásnak a bérleti díj csökkenésével kellett volna megvalósulnia. A törvényszék tévesen rögzítette, hogy 2009. év elejétől jogelődje bérleti díjat egyáltalán nem fizetett; ezzel szemben 2009. januárjában és februárjában 2.683.954,- Ft-ot, 2010. márciusában pedig 2.841.039,- Ft-ot teljesített. A késedelmi kamat vonatkozásában pedig azt kifogásolta, hogy a törvényszék a kereseti kérelmen túlterjeszkedve kötelezte őt a jegybanki alapkamat kétszeresével egyező mérték megfizetésére.

[46] A másodfokú bíróság felhívására akként nyilatkozott, hogy nem áll módjában meghatározni, a bérleti díjra vonatkozó rendelkezés megváltoztatását milyen számítás alapján, s a hátralékos bérleti díjat milyen összegre leszállítva kéri. Állítása szerint ez olyan bonyolult kérdés, amelynek megválaszolásához újabb szakértői véleményre lenne szükség. Kifejtette: a 2009. január 1-je és a 2010. április 30-a közötti időszakra az igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményben rögzített 16-18 százalékos mértékű indokolt díjcsökkentést lehetne alkalmazni, ugyanakkor ahhoz, hogy a hátralékos bérleti díj kiszámítható legyen, ismerni kellene 2008. december 31-én fennállt bérleti díjtartozásának teljes összegét, amire nézve azonban nincs peradat.

[47] A használati díj összefüggésében hangsúlyozta, hogy bár jogerős ítélet állapította meg, hogy a felépítményeken tulajdonjogot nem szerzett, ez azonban nem jelenti azt, hogy a felperes tulajdonjoga az általa ráépített „részek” tekintetében is teljes egészében fennáll. Az ítélet nem tartalmazza, hogy a felépítmények vonatkozásában (elsősorban az elismerten általa hozzáépített, átalakított részben) a felperes mikor és miként szerzett tulajdonjogot. Jogelődje a felépítményeket a Vállalat1 Vállalattól ellenérték fejében szerezte meg: „tartozásrendezés” keretében a felperesnek maga fizetett. A használati díj összege így a felépítmények nélkül határozható meg. Jelentősége van annak, hogy a felperes az értéknövelő beruházásokra tekintettel neki semmit nem fizetett, gazdagodását nem térítette meg, sőt évtizedekig tulajdonjogát sem vitatta. Abban a körben, hogy mennyi ráépítésének, beruházásainak értéke, az elsőfokú bíróság bizonyítást nem folytatott le.

[48] Az alperes rámutatott arra, hogy az Kft.3 Adószakértő és Pénzügyi-gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság 4.G.40.067/2015/203. számon előterjesztett könyvszakértői szakvélemény kiegészítésének 1/A és 1/B jelű táblázatai 10.213 m² területre számítva 2008. január 1-jétől 2010. május 1-jéig a bérleti díjat 506,8578 Ft/m²/év összegben határozták meg, így a havi bérleti díj 431.378,- Ft volt, amivel szemben a felperes 653.930,- Ft/hónap összeget igényel a mai napig, a törvényszék szerint pedig a használati díj havi 656.192,- Ft-ban lenne megállapítható.

[49] Kifejtette, hogy havi 379.583,- Ft használati díjjal kell számolni, ami a 2010. május 2-a és a 2020. július 31-e közötti 123 hónapra 46.688.709,- Ft, melyhez képest 27.355.566,- Ft-ot megfizetett. Megfizetett továbbá 2020. szeptember 29-én 2.164.875,- Ft, majd 2020. december 21-én és 2021. január 13-án 721.625,- - 721.625,- Ft használati díjat.

[50] Az alperes szerint a használati díjnak a törvényszék által elfogadott számítása a felperes jogalap nélküli gazdagodását eredményezné, ami a régi Ptk. 361. § (1) bekezdését sérti.

[51] Az ingatlan kiürítése iránti kereseti kérelem elutasítását azért kérte, mert a sajátjaként használt, kisebb részben jogelődje által megvásárolt, nagyoobbrészt felépített épületeire vonatkozó épületeit nem adta a felperes tulajdonába. A bérleti szerződésből is kitűnik, hogy az alperes kizárólag földterületet adott neki bérbe. Évtizedekig a felépítményekre nem számlázott bérleti díjat; könyveiben, vagyonmérlegében ezeket nem szerepelteti. A felépítményeket jogszerűen tekinti saját tulajdonában állónak.

[52] A felperes fellebbezési ellenkérelmében – a késedelmi kamat mértékére vonatkozó rendelkezés kivételével – az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

[53] Álláspontja szerint nem jogszabálysértő az ítélet amiatt, mert nem tartalmazza, a felépítmények tekintetében tulajdonszerzésére mikor került sor – ez nem is volt a per tárgya. Az alperes jogelődje mindemellett 1995-ben azzal a tartalommal szerződött, hogy „a bérelt területen beruházásait saját költségére, bérbeszámítás, vagy készpénztérítés igénye nélkül végezheti”. Ezt a rendelkezést ismétli meg az 1999. március 30-án megkötött bérleti szerződés. Mindebből következően, ha az alperes jogelődje maga is építette volna az ingatlanon álló épületeket (ami nem így történt), kérhetné azok elbontását, vagy megtérítési igény nélkül azokat birtokba vehetné, és díjakat szedhetne utánuk.

[54] Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződést az alperes késedelmes fizetése miatt mondta fel, s ennek folytán vált az alperes a Helység1 hrsz.1 helyrajzi számú ingatlan jogcím nélküli használójává. A felépítményeknek nincs önálló helyrajzi számuk, ezért a fődolog sorsát alkotórészként osztják. Az ingatlan maga az „1 Helység2t-Helység3-országhatár” közötti, a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő, országos törzshálózati vasúti pálya része, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 1. melléklet B) pontja alapján az állam kizárólagos tulajdonában áll. Ő maga a vagyonkezelői jog gyakorlója, s ebbéli minőségében az állam jogai az Nvt. 11. § (8) bekezdése értelmében megilletik.

[55] A felperes szerint a fellebbezés a 2021. március 23-án kelt 9. sorszámú beadvány előterjesztésével vált csak határozottá, amit azonban az alperes a régi Pp. 234. § (1) bekezdésében meghatározott fellebbezési határidő eltelte után nyújtott be.

[56] A havi használati díj szerinte 617.284,- Ft + 39.908,- Ft = 656.192,- Ft összegben határozható meg; ezt szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 7.071 m², valamint a bejáróként használt út területének alapul vételével állapította meg.

[57] Hangsúlyozta továbbá: a törvényszék indokát adta annak, miért a 2008. évi bérleti díjból indult ki 2009. és 2010. évek vonatkozásában is. Mindemellett valamely megszűnt jogviszonyba a bíróság „nem avatkozhat bele”, s a 2008 és 2010 közötti bérleti díj nem volt feltűnően értékaránytalan. Egyébként pedig nem jogellenes, ha az ellenszolgáltatás a szolgáltatás értékével nem azonos.

[58] Az ingatlanforgalmi szakértő szubjektív értékítéletének adott hangot, amikor azt állapította meg, hogy 2008 és 2010 között az általa igényelt bérleti díj a piaci viszonyoknál 16-18 százalékkal volt magasabb.

[59] A 2020. augusztus 1-je után megfizetett használati díjat a régi Ptk. 293. §-ának megfelelő sorrendben (költség, kamat, főtartozás) kívánja elszámolni.

[60] A felperes az elsőfokú bíróság ítélete ellen csatlakozó fellebbezést is benyújtott, s 10.133.181,- Ft bérleti díj tartozást érintően annak megváltoztatását úgy kérte, hogy ennek az összegnek a vonatkozásában az alperest a jegybanki alapkamattal, s ne annak kétszeresével egyező késedelmi kamat megfizetésére kötelezze.

[61] Csatlakozó fellebbezését arra alapította, hogy 2015. október 13-án benyújtott felemelt keresetét tartalmazó iratában, majd G.40.067/2015/88. számú beadványában is a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte az alperes kötelezését; ekként a törvényszék kereseti kérelmén túlterjeszkedett, s megsértette a régi Pp. 3. § (1) és (2) bekezdéseit.

[62] A csatlakozó fellebbezésre az alperes nyilatkozatot nem terjesztett elő.

[63] A fellebbezési ellenkérelemhez kapcsolódóan előadta, hogy az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény „szubjektív értékítéletet” nem tartalmaz, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságával összefüggő érvelést pedig figyelmen kívül kell hagyni, figyelemmel arra, hogy a felperes a szerződést nem támadta meg, s erre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott. Kiemelte végül, hogy fellebbezése határozott kérelmet foglal magában.

[64] A fellebbezés csupán kisebb részt, a késedelmi kamat mértékére vonatkozóan alapos, míg a csatlakozó fellebbezés alapos.

[65] Az ítéltábla mindenekelőtt arra utal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési és a csatlakozó fellebbezési kérelem, illetve ellenkérelem korlátai között bírálta felül, s nem érintette annak a keresetet elutasító rendelkezését.

[66] Az alperes fellebbezésében határozott kérelmet terjesztett elő annyiban, hogy elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte, beadványának tartalma szerint a régi Pp. 252. § (3) bekezdésén alapulóan. Másodlagos fellebbezési kérelme szerint az ítélet

megváltoztatását a bérleti és a használati díj leszállításával, továbbá a Helység1 hrsz.1 helyrajzi számú ingatlan felperes részére birtokba adására vonatkozó kérelem elutasításával kérte. Az ítéltáblához 9. sorszámon előterjesztett beadványában megjelölte, azért kéri az őt az említett ingatlan felperes részére birtokba adására kötelező rendelkezés megváltoztatását, mert a felperes jogelődjének kizárólag földterületet adott bérbe, melyhez képest az 2.257 m² alapterületű felépítményt létesített, illetve bővített, korszerűsített. Előadta azt is, hogy a 2010. május 2-a és a 2020. július 31-e közötti időszakra – havi 379.583,- Ft-tal számítva – 19.333.143,- Ft-ra kéri a használati díj leszállítását. Az ezt követő időszakra ugyancsak havi 379.583,- Ft használati díjat ismert el. A fellebbezésből az következtethető ki, hogy az elmaradt bérleti díj megfizetésére vonatkozó igény tekintetében a 10.133.181,- Ft marasztalási összeg leszállítását szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőnek a G.40.067/2015/113. számon a törvényszékhez benyújtott szakvéleményében foglalt díj, azaz a szakvélemény 7.2. pontja szerint évi 367 Ft/m² alapul vételével kéri. A fellebbezés semmilyen módon nem sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság – szemben korábbi érvelésével – a bérleti díjat a teljes, 10.213 m² (s nem 6.193 m²) területre vetítetten határozta meg, sőt, a használati díj mértékét is a teljes, 10.213 m² területre, igaz, felépítmények nélkül ismerte el. Mindemellett az alperes 13. sorszámu beadványa alapján a 16-18 százalékos mértékű bérleti díj csökkentés nem 2008. november 1-jétől, hanem 2009. január 1-jétől indokolt. Így mindösszesen a 10.213 m² területre havi 312.347,58- Ft, a 2009. január 1-jétől a felmondásig terjedő időszakra 4.997.561,- Ft számítható. 2007. évre a bérleti díj m²-enként 507,- Ft, összesen 5.177.991,- Ft (havi 431.499,- Ft), 2008. évre m²-enként 548,- Ft, összesen 5.596.724,- Ft (havonta 466.393,- Ft). Nem vitatottan az alperes jogelődjének 2006. december 31-én fennállt tartozása 1.495.049,- Ft volt, melyhez hozzá kell adni 5.177.991,- Ft-ot, 5.596.724,- Ft-ot, 4.997.561,- Ft-ot, s a 17.267.316,- Ft végösszegből a megfizetett 5.524.993,- Ft-ot levonva 11.742.332,- Ft marad, mely ugyan kisebb az elsőfokú ítélet értelmében a felmondáskor fennállt 12.927.572,- Ft bérleti díj hátraléknál, de meghaladja a kereseti követeléshez igazodóan meghatározott 10.133.181,- Ft marasztalási összeget. Ehhez képest az ítéltábla pusztán megjegyzi, ha ugyanilyen összegű bérleti díjra 6.193 m² területet kellene számításba venni, úgy 2017-re 3.139.851,- Ft, 2008-ra 3.393.764,- Ft, 2009. január 1-jétől 16 havi időtartamra 3.030.441,- Ft, mindösszesen 9.564.056,- Ft bérleti díj esne, melyet 5.524.993,- Ft összeggel csökkentve a fennmaradó tartozás – szemben azzal a 10.133.181,- Ft-tal, melynek megfizetésére az alperest a törvényszék kötelezte - 4.039.063,- Ft maradna.

[67] A fentiekből adódóan az alperes a régi Pp. 235. § (1) bekezdésének megfelelően a szükséges mértékben meghatározta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását mennyiben és milyen okokból kívánja, ezért a régi Pp. 237. § (1) bekezdése alapján nem volt mód a fellebbezés hivatalbóli elutasítására, hanem azt érdemben kellett elbírálni. Megjegyzendő, ha a régi Pp. 234. § (1) bekezdése szerinti, a határozat közlésétől számított tizenöt napon belül benyújtott fellebbezés hiányos, úgy azt a régi Pp. 235. § (2), illetve 240. § (1) bekezdéseiből következően csak sikertelen hiánypótlási felhívást követően lehet hivatalból elutasítani.

[68] Mivel a törvényszék az érvényesített igény elbírálásához szükséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a releváns tényállást helyesen állapította meg, az ítélet meghozatalához szükséges adatok rendelkezésre állnak, nem volt mód az ítélet hatályon kívül helyezésére, s az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasításának.

[69] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban szükséges korrigálni, hogy nem helytálló, miszerint az alperes jogelődje 2009. elejétől nem fizetett bérleti díjat; ezzel szemben ezen a jogcímen 2009. január 15-én és 2009. február 23-án 1.341.977,- Ft – 1.341.977,- Ft-ot, majd 2010. március 11-én 2.841.039,- Ft-ot utalt át.

[70] Az ítéltábla megítélése szerint a létrejött bérleti szerződés tekintetében is abból kell kiindulni, hogy a régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg (szerződési szabadság). A bérleti szerződés tartalmazza a bérlemény megnevezését, azt, hogy a felek 10.213 m² területet vesznek figyelembe, az induló bérleti díjat, továbbá az évenkénti karbantartás módját. Az alperes jogelődje egészen 2008. november 1-jéig a felperes által közölt bérleti díjat nem sérelmezte, annak érvénytelenségére nem hivatkozott. Annak ellenére, hogy a jogelőd 2003., majd 2005. évi levelében is kérte – a ténylegesen használt terület nagyságára utalással – a bérleti díj csökkentését, többször is megerősítette, hogy a bérleti díj emelését 2008-tól tartja jogszerűtlennek (például: Tatabányai Törvényszék 6.G.40.067/2015/82. számú jegyzőkönyv 4. oldala, 6.G.40.067/2015/143. számú jegyzőkönyv 2. oldala). Mindennek tükrében nincs jelentősége annak, hogy a szerződésmódosításokban foglalt, majd az egyoldalúan közölt bérleti díjak a forgalmi viszonyokhoz képest, illetve arra figyelemmel, hogy a felépítményeket a bérbeadóra kedvezően nem vették számításba, eltúlzottan magasak voltak-e, vagy sem. Ebből következően – szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - nem perdöntő tényező a bérleti díj mértékének a felépítményekkel együtt, vagy anélkül történő vizsgálata.

[71] Tévesen állította az alperes, hogy a perben felvett terjedelmes bizonyítás ellenére sem volt megállapítható a 2008. december 31-én fennállt bérleti díj hátralékának összege. A felek között nem volt vitás, hogy az alperes jogelődje mikor, milyen összegeket teljesített, s az sem, hogy a 2006. utolsó negyedévi számla ellenértékét nem fizette meg, így 2006. december 31-én fennállt bérleti díj hátraléka – amint azt az Kft.3 Adószakértő és Pénzügyi-Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaságnak a törvényszékhez 9.G.40.067/2015/61. számon benyújtott igazságügyi könyvszakértői véleményének 4. oldala rögzíti is - 1.495.049,- Ft volt. A 2007. és a 2008. évi bérleti díj összegét a jelen ítélet [66] bekezdése tartalmazza.

[72] Az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy 2009. január 1-jétől a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérleti díj emelésére nem volt lehetőség; e megállapítást a felperes nem sérelmezte. Elfogadva szakértői igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 113. számú szakvéleményét, úgy foglalt állást ugyanakkor a törvényszék, hogy a perbeli, az országos törzshálózati vasúti pálya részét képező ingatlan egyedi jellemzői folytán a díj csökkentése sem indokolt.

[73] Az ítéltábla megítélése szerint a bérleti szerződés 10. pontja értelmében a piaci viszonyok jelentős eltérésén alapuló díjkarbantartás ugyan a bérleti díj csökkenéséhez is vezethet, azonban a bérleti díjnak az adott időszakban általában tapasztalt mérséklődése ellenére sem volt aggályos az a szakértői megállapítás, mely szerint ez az egyedi ingatlanpiaci szegmens miatt nem indokolt. Az országos törzshálózati vasúti pályához kapcsolódó ingatlan korlátozott bérleti piaca számottevően eltér az ipari, logisztikai és gyártási funkciójú ingatlanok bérbeadási lehetőségeitől is. Mindemellett a 2008. november 1-je és a 2010. május 1-je közötti időszakra általában kimutatott 6-8 százalékos csökkenésnek az adott esetre érvényesíthetősége esetén is magasabb volna az alperest terhelő hátralékos bérleti díj, mint amilyen összeg megfizetésére őt a törvényszék ítélete kötelezte.

[74] A bérleti szerződés 3. pontja értelmében a bérleti díj fizetésének 30 napot meghaladó ismételt késedelmét a bérbeadó súlyos szerződésszegésnek tekinti. A szerződés 2. pontja azt rögzíti, hogy a felperes azt csak rendkívül indokolt esetben mondhatja fel, aminek körében a bérlő súlyosan szerződésszegő magatartását is nevesítették; ebben az esetben a bérbeadó azonnali hatályú felmondásra jogosult.

[75] Az alperes jogelődje a 3. számú szerződésmódosítás 1. pontja szerint negyedévente előre esedékes bérleti díj megfizetését 2006. utolsó negyedévétől kezdődően, a felperes számos fizetési felhívása ellenére ismétlődően elmulasztotta. A bérbeadó 2010. március 4-én kelt, s 2010. március 16-án kézbesített levelében 21.963.130,- Ft bérleti díjhátralék tizenöt napon belüli megfizetésére azzal szólította őt fel, hogy kilátásba helyezte, ennek elmulasztása esetében a régi Ptk. 428. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződést felmondja. Arra figyelemmel, hogy a bérlő e tartozását nem fizette meg, a felperes 2010. április 7-én kelt, s 2010. április 16-án kézbesített levelében a bérleti szerződést a kézhezvételtől számított tizenötödik napra jogszerűen mondta fel. A felmondás alaposságát nem érinti, hogy az alperes jogelődjének tartozása annak közlésekor valójában kisebb összegű volt.

[76] A régi Ptk. 433. § (2) bekezdése értelmében a bérlet megszűnése után az alperes jogelődjének a dolgot a bérbeadónak vissza kellett volna adnia, amit nem tett meg. Az ingatlan kiürítését, s a felperes birtokába bocsátását nem tehetette volna függővé a felépítmények sorsának rendezésétől.

[77] Az elsőfokú bíróság ezért kötelezte az alperest az I. számú területrészből az út és a parkoló, továbbá a II. és a III. számú területrészt figyelembevételével használati díj megfizetésére. Megállapítható, hogy a használati díj összege kapcsán szakértől 6.G.40.067/2015/151. számú kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét fogadta el, azzal, hogy a II. és a III. számú területrészt a felépítmények használati díjával növelten értékelte.

[78] Az alperes jogelődjének szerződésszegése a felperesnek a régi Ptk. 99. §-a szerinti, a dolog használatához fűződő jogát sértette, ami használati díj fizetési kötelezettséget von maga után. E kötelezettség a megszűnt bérleti jogviszonytól, valamint attól is függetlenül áll fenn, hogy az alperes (illetve jogelődje) ténylegesen a Helység1 hrsz.1 helyrajzi számú ingatlant milyen terjedelemben használja (használta). A használati díj valójában nem csupán a használat ellenszolgáltatása, hanem a bérlemény visszaadására vonatkozó szerződéses kötelezettség megtagadásának következménye, s mint ilyen, amellet, hogy a tulajdonost ért hátrány kompenzálását célozza, szankciós természetű (BH2020. 299., Kúria Pfv.V.21.114/2018/7. számú és Pfv.V.21.928/2018/9. számú ítéletei).

[79] A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 20. § (1) bekezdése értelmében a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. E § (2) bekezdése – főszabály szerint – lehetővé teszi a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelését.

[80] Bár a felek jogviszonyára az Ltv. rendelkezései nem terjednek ki, indokolt a hivatkozott diszpozíció számításba vétele analógia útján. A használati díj szankciós természete a perbeli esetben ugyanis nem érvényesülne, ha – miként azt az alperes másodlagos fellebbezési kérelmében kérte - a jogcím nélkülivé vált birtokosnak kisebb használati díjat kellene fizetnie, mint amennyit megelőzően a bérleti szerződés előírt.

[81] Arra tekintettel, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés megszűnésekor 466.393,- Ft/hónap bérleti díjjal, míg használati díj jogcímén havi 653.930,- Ft-tal számolt (a jövőre nézve is), e két összeg alapján a 2010. május 2-ától eltelt tizenegy évre átlagosan 40,2 százalékos díjnövekedés kalkulálható. A piaci bérleti díjak emelkedése ezt a mértéket köztudottan elérte, így a használati díjnak a törvényszék által megállapított összege még annak fényében sem eltúlzott, hogy egyrészt a használati díj vonatkozásában az I. számú területrész egészét nem kellett számításba venni, másrészt pedig az adott ingatlan korlátozottan piacképes.

[82] A felperes kereseti kérelmében, majd 6.G.40.067/2015/88. számú beadványában is a bérleti díjhátralék után igényelt késedelmi kamatot a jegybanki alapkamattal egyező mértékben, s nem annak kétszeresében határozta meg, ellentétben a bérleti szerződés 3. pontja szerinti tartalommal. A 2020. december 9-én megtartott tárgyaláson azonban már úgy nyilatkozott, hogy a jegybanki alapkamat kétszeresét követeli (Tatabányai Törvényszék 4.G.40.056/2020/9. számú jegyzőkönyv 1. oldala). Emiatt az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor az alperest ilyen mértékben marasztalta. Ítéletének részbeni megváltoztatását az indokolta, hogy azt a késedelmi kamat mértékére vonatkozóan fellebbezésében az alperes, illetve csatlakozó fellebbezésében a felperes egyezően kérték.

[83] Mindezek miatt – hivatkozással a régi Pp. 253. § (2) bekezdésére – a másodfokú bíróság a törvényszék ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatta meg, hogy az alperest 10.133.181,- Ft bérleti díj hátralék vonatkozásában 2009. június 17-étől a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezte; ezt meghaladóan az ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

[84] Az ítéltábla a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a lényegében eredménytelenül fellebbező alperest, hogy a régi Pp. 217. § (1) bekezdése alapján megállapított tizenöt nap teljesítési határidőben fizessen meg a felperesnek 595.500,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg 24.000,- Ft illeték költséget, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdései, továbbá 4/A. § (1) bekezdése szerint a pertárgy értékével és a kifejtett tevékenységgel arányban állóan meghatározott 450.000,- Ft + ÁFA = 571.500,- Ft ügyvédi munkadíjat foglalja magában. Az alperes felmerült költségeit maga viseli.

Győr, 2021. április 21.

Dr. Zámbo Tamás sk.

Dr. Szabó Péter sk.

Dr. Szalay Róbert sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró