



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.021/2023/18.

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Maczkó Tibor Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Maczkó Tibor ügyvéd) által képviselt – a M. Á. képviselőt ellátó – FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Lácza Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Lácza György ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (ALPERES CÍME) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 2022. december 19-én meghozott 10.G.40.026/2021/59. számú ítélete ellen a felperes részéről 61. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban meghozta, a 2023. július 12-én megtartott nyilvános határozathirdetésen pedig kihirdette a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja,

- a marasztalás tőke összegét 9 651 245 (Kilencmillió-hatszázötvenegyezer-kettőszáznegyvenöt) forintra felemeli,
- a kamatfizetést 1 559 928 (Egymillió-ötszázötvenkilencezer-kilencszázhuszonnyolc) forint után 2015. február 1-jétől, 733 794 (Hétszázharmincháromezer-hétszázkilencvennégy) forint után 2015. április 1-jétől, 733 794 (Hétszázharmincháromezer-hétszázkilencvennégy) forint után 2015. október 1-jétől, 733 056 (Hétszázharmincháromezer-ötvenhat) forint után 2016. április 1-jétől, 3 461 126 (Hárommillió-négyszázhatvanegyezer-egyszázhuszonhat) forint után 2017. szeptember 1-jétől, 2 429 547 (Kettőmillió-négyszázhuszonkilencezer-ötszáznegyvenhét) forint után 2020. július 1-jétől számított kezdő időpontra módosítja,
- a felperes részéről az alperesnek fizetendő perköltség összegét 1 127 403 (Egymillió-egyszázhuszonhétézer-négyszázhárom) forintra leszállítja,
- egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 77 425 (Hetvenhétézer-négyszázhuszonöt) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3 527 355 forint tőkét és annak 2018. január 1-jétől a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 1 900 005 forint elsőfokú részperköltséget.

[2] Az ítéletben megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás a következő volt:

[3] Az INTÉZMÉNY NEVE 2012. március 19-én térítésmentes használatot engedélyezett az alperes részére az akkor a Sz-i Önkormányzat tulajdonában és az INTÉZMÉNY NEVE kezelésében állt, a ...2 hrsz.-ú, természetben CÍM alatt található, egykori INGATLAN NEVE (a továbbiakban: Ingatlan) „korábban egyeztetett” részterületére díszletraktározás céljából.

[4] „A megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a fővárosi önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről” szóló 2011. évi CLIV. törvény alapján az Ingatlan 2012. január 1-jétől törvényen alapuló jogutódlás jogcímén a M. Á. tulajdonába és a FELPERES (a továbbiakban: FELPERES) kezelésébe került. 2012. október 30-án a M. Á. képviselőjében eljáró FELPERES mint vagyonkezelésbe adó és az INTÉZMÉNY1 NEVE mint vagyonkezelésbe vevő között vagyonkezelési szerződés jött létre, amely szerződés alapján az Ingatlan – a szerződésben megjelölt más ingatlanokkal együtt – ismét az INTÉZMÉNY1 NEVE kezelésébe került.

[5] 2013. október 18-án a M. Á. képviselőjében eljáró FELPERES és az INTÉZMÉNY1 NEVE jogutódja, a SZERVEZET NEVE között vagyonkezelési szerződés részleges megszüntetéséről szóló szerződés jött létre, amellyel a szerződő felek a 2012. október 30-án létrejött vagyonkezelési szerződést a mellékletében megjelölt ingatlanok – köztük a CÍM alatti ingatlan – tekintetében megszüntették és azokat ismét az FELPERES vagyonkezelésébe adták. Az új vagyonkezelő (FELPERES) az Ingatlant 2013. december 9-én vette birtokba. A birtokbaadásról jegyzőkönyv készült, amelyben egyrészt rögzítették, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban van, azonban a szükséges felújítás után rendeltetésszerű használatra alkalmassá tehető. Másrészt megállapították a jegyzőkönyvben, hogy az Ingatlan használatban van és mindkét szívésségi használó (az alperes, illetve a INTÉZMÉNY2 NEVE) kérelemmel fordult az új vagyonkezelőhöz az épületben tárolt ingóságok elhelyezésével kapcsolatban, amely kérelmek elbírálásáig, de legkésőbb 60 napig az ingóságok a JOGI SZEMÉLY NEVE engedélyével tovább is az Ingatlanban maradhatnak. Amennyiben pedig a megadott határidőig a felek között nem jön létre megállapodás (ingyenes használatra, vagyonkezelésre vagy bérletre), úgy mindkét szervezet köteles elszállítani az ingóságait, valamint a birtokbaadástól eltelt időszakra vonatkozó használati díjat fizetni.

[6] Az alperes már a birtokbaadás előtt, 2013. szeptember 4-én kérelmet terjesztett elő a felperesnél arra vonatkozóan, hogy a tulajdonosváltás után az új vagyonkezelő is biztosítsa számára az Ingatlan térítésmentes használatát a díszletei raktározására. A felperes a 2014. január 14-én keltezett levelében az alperes kérelmét elutasította arra hivatkozással, hogy az alperes az Ingatlan területén kulturális tevékenységet nem végez, azt csupán a díszletei tárolására használja, ami nem minősül közfeladatnak, ezért „A nemzeti vagyronról” szóló 2011. CXCVI. törvény 11. §-ának (13) bekezdése szerinti ingyenes használatba adásra nincs lehetőség.

[7] Mivel a 2013. december 9-én felvett birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített 60 napos határidő eredménytelenül telt el, a felperes 2014. május 12-én felszólította az alperest, hogy az Ingatlanban tárolt ingóságait 2014. május 31-ig szállítsa el, amelynek az alperes nem tett eleget. Emiatt a felperes a 2014. június 11-én keltezett levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy a birtokbaadás időpontjától (2013. december 9.) kezdődően használati díj kiszámlázásáról intézkedett, amelynek összegét a Ny. Város Közgyűlésének .../2013. (VI.28.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: önkormányzati határozat) a raktárakra vonatkozóan megállapított 5050 forint/m²/év + áfa összegű bérleti díj és az alperes által használt 1200 m² alapulvételével, havi 504 000 forint + áfa mértékben határozta meg.

[8] A felek között a használati díjról folyamatos egyeztetés zajlott és az egyeztetésre tekintettel 2018 végén a használati díjak számlázását is felfüggesztették, azonban megállapodás végül a felek között nem jött létre.

[9] 2018. július 3-án a felperes munkavállalója, G.G. helyszíni szemlét tartott az Ingatlanon és az arról készített jegyzőkönyvben – egyebek mellett – rögzítette, hogy az Ingatlanon található – korábban ruhagyárként üzemelt – felépítmény leromlott műszaki állapotban van, továbbá, hogy a 3050 m² nagyságú üzemcsarnokból 2000 m² területen helyezkednek el az alperes kellékei.

[10] Az alperes a felperes használati díjakról kiállított és részére csomagban megküldött számláit – felszólítás ellenére – nem egyenlítette ki. Az iratokhoz csatolt levelezésből megállapíthatóan a jogi álláspontja az volt, hogy a 2013. március 19-én megszerzett ingyenes használati joga a tulajdonosváltás után is fennmaradt, mivel azt a felek közösen nem módosították, illetve nem szüntették meg. Mivel a felperes az alperesnek ezt a jogi érvelését nem fogadta el és megállapodás a használat kérdésében a felek között nem jött létre, az alperes 2020. május 22-én az ingyenes használatra vonatkozó megállapodást felmondta és ugyanezen a napon az Ingatlant kiürítette és elhagyta.

[11] Az elsőfokú bíróság tényállásként állapította meg továbbá, hogy „a felperes” (helyesen: alperes) által használt területnagyság a per tárgyát képező üzemcsarnokból 442,3 m².

[12] A felperes a pontosított keresetében a 2013. december 9-től 2020. május 22-ig terjedő időszakra, összesen 50 433 053 forint tőke és a követeléséről kiállított egyes számlák teljesítési határidejét követő naptól számított, „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-ának (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatnak a megfizetésére kérte az alperest kötelezni „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-ának (1) és (2) bekezdései, valamint a 91/A. §-ának 12. és 13. pontjai alapján.

[13] Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a vele szemben érvényesített követelés jogalapját vitatta, amelynek indokaként arra hivatkozott, hogy a 2012-ben megszerzett ingyenes használati joga a jogviszony általa történt felmondásáig, tehát 2020. május 22-ig fennállt, mivel azt sem a felperes, sem a jogelődje nem mondta fel és a felek közösen sem módosították a használatra vonatkozó megállapodásukat. Emellett az alperes vitatta a felperes követelésének összegét is, mivel álláspontja szerint annak meghatározása során a felperes egyrészt tévesen állapította meg az általa használt terület nagyságát, másrészt a használati díj meghatározásához tévesen vette alapul az önkormányzati határozatban megállapított raktárbérleti díjat.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét részben találta megalapozottnak. „Az állami vagyonnal való gazdálkodásról” szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 11. §-ának (2) és (7) bekezdéseibe foglalt rendelkezésekre hivatkozásokkal megállapította, hogy az adott esetben a per tárgyát képező Ingatlan nem szerződéses, hanem intézményi (szervezeti) jogutódlást követően került a felperes tulajdonába és az FELPERES kezelésébe. Az új vagyonnevelő a 2013. december 9-én felvett birtokbavételi jegyzőkönyvben tájékoztatta az alperest arról, hogy mint szívésségi használó az FELPERES-hez benyújtott kérelme elbírálásáig, de legkésőbb 60 napig az ingóságait továbbra is az Ingatlanban tárolhatja, amennyiben azonban ezen határidőig a használat tekintetében nem jött létre megállapodás a felek között, úgy köteles elszállítani azokat, valamint a birtokbaadástól eltelt időszakra használati díjat fizetni.

[15] Megállapította továbbá, hogy mivel az Ingatlan használatára vonatkozóan megállapodás nem jött létre a felek között, az alperes a jegyzőkönyv felvételét követő 60 napig jóhiszemű birtokosnak, azt követően azonban rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősült mind a birtokbaadás időpontjában még hatályban volt „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. §-ának (1) bekezdése alapján, mind az első számlacsomag alperes részére történt megküldésekor (2015. január 20-a) hatályos Ptk. 5:11. §-ának (2) és (3) bekezdései alapján. A BH2021. 139. számú eseti határozatra hivatkozással megállapította továbbá, hogy rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosként az alperes használati díj címén a jogszerű ellenérték fizetése nélküli haszon értékét köteles megfizetni a felperesnek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanakkor a felperes a használati díj összegének meghatározásához helytelenül vette alapul az általa megjelölt önkormányzati határozatban a raktárakra vonatkozóan megállapított díjtételt. A használati díj fizetésének kötelezettsége ugyanis a birtokban tartás következménye, ezért a díj mértékének meghatározása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az alperes milyen célra használta, vagy egyáltalán használta-e az Ingatlant. Emiatt az elsőfokú bíróság a használati díj összegének meghatározására a perben szakértői bizonyítást rendelt el, az általa kirendelt SZAKÉRTŐ NEVE [(KFT. NEVE) a továbbiakban: szakértő] által elkészített és kiegészített szakértői véleményt pedig aggálytalannak fogadta el és az alperest a szakvéleményben megállapított mértékű használati díj megfizetésére kötelezte.

[16] A felperesnek a szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásait az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta. Megállapította, hogy az alperes által használt terület rész mértékét a szakértő a rendelkezésére bocsátott fényképfelvételek, valamint a helyszíni szemlén beazonosított oszlopok figyelembevételével megalapozottan határozta meg 421 m²-ben, amelyhez hozzászámította a díszletek ki- és bepakolásával szükségszerűen elfoglalt 214 m² használatát a használat 10%-os időszakában. Véleménye szerint a szakértő meggyőző magyarázatát adta a felperes által becsatolt összehasonlító adatok mellőzésének is arra utalással, hogy azok nem a vizsgált időszakra vonatkoznak, továbbá nem realizált és nem közhiteles adatok, holott a felperesnek ilyenek a rendelkezésére állhattak, azonban azokra a felperes nem hivatkozott. Elfogadta az elsőfokú bíróság a szakértőnek azt a megállapítását is, amely szerint az ingatlan őrzése a használati díj meghatározása során korrekciós tényezőt nem jelent, ezért a felperes erre ugyancsak alaptalanul hivatkozott.

[17] A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját az elsőfokú bíróság a 78 hónapos használat „középidőpontjában” határozta meg, figyelemmel arra, hogy „az alperes az első számlacsomagot 2015 januárjában küldte meg az alperes részére, 2018 év végén is a számlakibocsátás nem történt a felek között egyeztetésük ténye miatt”.

[18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és az alperesnek a pontosított keresetében foglaltak szerinti marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását kérte azzal, hogy az új eljárásban az elsőfokú bíróság új szakértői véleményt szerezzen be.

[19] Mindenekelőtt kiemelte, hogy a jogalap tekintetében az elsőfokú bíróság elfogadta a keresetben kifejtett jogi álláspontját, ezért a fellebbezése az elsőfokú ítéletnek ezt a részét nem érinti. A felperes álláspontja szerint azonban az összecszerűség tekintetében az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, ezáltal pedig jogszabálysértő. Azt ugyanis az elsőfokú bíróság egy hiányos, téves megállapításokat tartalmazó, részben iratellenes és szakmailatlan szakértői megállapításokat tartalmazó szakvéleményre alapítottnan hozta meg. Kiemelte, hogy az alperes nem vitásan raktározási célból vette igénybe az Ingatlant és azt ténylegesen is raktárként, a díszletei tárolására használta, amelyre tekintettel a helyi önkormányzat raktárdíjakra

vonatkozó határozatának a figyelmen kívül hagyása megalapozatlan és indokolatlan volt mind a bíróság, mind pedig a szakértő részéről. Mindemellett az elsőfokú bíróság az ítéletében semmivel nem indokolta, hogy a használati díj mértékének meghatározása során miért nem vette figyelembe az általa megjelölt önkormányzati határozatot.

[20] Előadta továbbá, hogy a szakértő az Ingatlan fajlagos forgalmi értékéből kiindulva határozta meg a használati díj összegét, amely szakértői módszert – mint módszert – valóban nem vitatott, az annak alkalmazása során felhasznált összehasonlító forgalmi adatok alkalmasságát azonban már kifogásolta, a kifogásait azonban a szakértő figyelmen kívül hagyta. Ezzel összefüggésben megjegyezte, hogy a szakértő egyrészt nem értékelhette volna a terhére, hogy ő maga nem szolgáltatott összehasonlításra alkalmas forgalmi adatokat, másrészt alaptalanul hiányolta a közhiteles forgalmi adatokat, mivel semmi nem írja elő, hogy a használati díj vagy bérleti díj mértékét csak közhiteles adatokból lehet levezetni.

[21] Véleménye szerint helytelenül állapította meg a szakértő az alperes által használt terület rész mértékét is. Hangsúlyozta, hogy mivel az alperes az egész egyteljesítményű üzemsarnokot a birtokában tartotta, nincs jelentősége a használati díj szempontjából, hogy ténylegesen milyen nagyságú területet használt az egyes időszakokban. Az a körülmény, hogy a felperes nem a teljes alapterületet vette figyelembe a számlázása során, csupán egy engedmény volt a részéről, amelyből nem következik, hogy az alperes nem a teljes területet tartotta a birtokában. Utalt arra is, hogy az alperes az iratokhoz csatolt, 2018. november 13-án keltezett levelében maga 800 m²-ben jelölte meg az általa használt terület nagyságát, amit mind a szakértő, mind az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott. Hivatkozott arra is, hogy a szakértő a rendelkezésére bocsátott fényképfelvételeket nem megfelelően vetette össze a helyszíni szemlén látottakkal és használt terület nagyságát lényegében az alperes helyszíni szemlén tett, egyoldalú előadása alapján határozta meg. Előadta továbbá, hogy a szakértő a ki- és bepakolást érintő 10%-os rész használatára vonatkozó megállapítását semmivel nem támasztotta alá, az lényegében egy minden alapot nélkülöző becslés a részéről, ami egyébként is közömbös a használati díj mértéke szempontjából, hiszen a ki- és bepakolásra használt rész nélkül a terület egésze alkalmatlan lenne a tárolásra. Állította, hogy a használati díj mértéke szempontjából az ingatlan őrzött volta jelentőséggel bíró tényező, ezért azt a szakértő tévesen mellőzte a díj összegének meghatározása során. Kifogásolta továbbá, hogy a szakértő a 2016-2017. évi összehasonlító forgalmi adatokat korrekció nélkül vette figyelembe a 2020-as évre vonatkozóan, holott köztudott, hogy az ingatlanárak 2017-től kezdődően jelentősen megemelkedtek. A felperes álláspontja szerint tévesen határozta meg az elsőfokú bíróság az ítéletében a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját is. A 2021. március 9-én előterjesztett beadványában ugyanis tételeken, számlákra lebontva megjelölte a késedelmi kamat számításának kezdő időpontját, amit az elsőfokú bíróság ugyancsak figyelmen kívül hagyott, mégpedig anélkül, hogy annak indokát az ítéletében megjelölte volna.

[22] Az alperes – határidőn belül – fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[23] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást egyrészt annyiban módosítja, hogy a felperes a perbeli időszakban nem azonos összegekről, hanem az éves infláció mértékével korrigált összegű használati díjakról állított ki számlákat az alperes felé. Másrészt az ítéltábla az általa a másodfokú eljárásban, a számlákban érvényesített, inflációval növelt használati díjakra tekintettel kiegészített szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy az éves infláció mértékét figyelembe véve az alperes által fizetendő fajlagos használati díj mértéke 2013-ban 1204,95 forint/m²/év; 2014-ben 1225,44 forint/m²/év; 2015-ben 1222,99 forint/m²/év; 2016-ban 1221,76 forint/m²/év; 2017-ben 1226,65 forint/m²/év; 2018-ban 1256,09 forint/m²/év; 2019-ben 1291,26 forint/m²/év; 2020-ban pedig 1335,16 forint/m²/év.

[24] Az ítéltábla mindenekelőtt megállapította, hogy a felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest 3 527 355 forint használati díj és késedelmi kamata megfizetésére kötelező rendelkezése ellen, amelyre tekintettel az ítéletnek ez a része „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 358. §-ának (5) bekezdése alapján (rész)jogerőre emelkedett. Emiatt pedig az ítéltábla a Pp. 370. §-ának (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a rendelkezését nem érintette és az ítéletet csupán a fellebbezési kérelem korlátai között bírálta felül.

[25] Ennek eredményeként pedig azt állapította meg, hogy a felperes fellebbezése – az ítéltábla által részben módosított és kiegészített tényállásra is figyelemmel – részben alapos.

[26] A másodfokú eljárás előzőekben megállapított kereteire tekintettel az ítéltábla a jelen másodfokú eljárásban már kizárólag a keresetösszegezését vizsgálta (vizsgálhatta). Ennek során pedig abból kellett kiindulnia, hogy mivel az elsőfokú bíróság által megállapított jogalap nélküli birtoklás a Ptk. hatálybalépése előtt kezdődött, „A Ptk. hatályba lépésével összefüggő, átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről” szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a alapján a kereset elbírálása során a régi Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni.

[27] A régi Ptk. 195. §-ának (3) bekezdése szerint pedig a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá a felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be.

[28] A régi Ptk. 195. §-ának (3) bekezdése alapján tehát a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos a hasznok kiadására köteles. Az e szabály alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat pedig a jogalap nélküli vagy a jogszerű ellenérték fizetése nélküli használatból elért megtakarítást (használati díjat) tekinti olyan haszonnak, amelynek kiadására a jogalap nélküli birtokos köteles [Kúria Pfv.V.21.135/2019/6. (megjelent: BH2021. 139.)]

[29] A jogalap nélküli birtoklás ellentételezéseként felmerülő használati díj azonban csak a használat tiszta ellenértékeként értelmezhető, ezért annak megállapítása során a piaci alapú bérleti díjak összegéből le kell vonni a bérbeadói hasznot és a tulajdonost terhelő költségek összegét (BDT2021. 4366.).

[30] Ebből következően pedig a jogalap nélküli birtoklás ellentételezéseként fizetendő használati díj nem lehet azonos az adott vagyontárgy piaci alapú bérbeadása során elérhető bérleti díjjal. Emiatt helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor, amikor a használati díj összegének meghatározása során nem a felperes által hivatkozott önkormányzati határozatban megállapított raktárbérleti díjakat vette figyelembe, hanem szakértőt rendelt ki a használati díj összegének meghatározására.

[31] Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a használati díj összegét nem a felperes által érvényesített 1200 m², hanem az általa megállapított tényleges alperesi használat alapulvételével határozta meg. A jogcím nélküli használat megállapítása ugyanis nem magához a használatához, hanem a dolog jogcím nélküli birtoklásához kapcsolódik. Ezért a jogcím nélküli használat megállapításához elegendő annak a ténynek a rögzítése, hogy a birtokos a dolog birtokát nem adta vissza a tulajdonosnak, aki ezáltal nem rendelkezhet a tulajdonát képező dologgal. Annak, hogy a jogcím nélküli birtokos ténylegesen használta-e a dologot, a jogcím nélküli használat szempontjából nincs jelentősége, mivel az a birtokos szabad döntésén múlik [Kúria Pfv.V.20.324/2018/9. (megjelent: BH2020. 107.), Kúria Pfv.21.187/2016/13.].

[32] Az adott ügyben megállapított – nem vitás – tényállás szerint 2013. december 9-ét követően az alperes a perben szereplő, mintegy 3000 m² alapterületű, egy légterű csarnokot egyedül birtokolta (birtokolhatta), ebből következően az ő döntésén múlt, hogy abból ténylegesen mennyit használt. A rendelkezésre állt adatok szerint a tényleges használat mértéke az alperes műsoron lévő színházi előadásainak számától és az azokhoz készített díszletek nagyságától függően változott, azonban ennek – a korábban kifejtettek miatt – a használati díj összegszerűsége szempontjából nem lehetett jelentőséget tulajdonítani és a használati díj összegét a felperes által megjelölt 1200 m² alapulvételével kellett meghatározni. Emiatt az elsőfokú ítéletnek a díjfizetés alapjául figyelembevehető alapterületre vonatkozó megállapításait a felperes alappal sérelmezte a fellebbezésében.

[33] Az ítéltábla megállapítása szerint ugyanakkor a túlnyomó részében alaptalanul sérelmezte a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak az általa beszerzett szakértői vélemény megalapozottságára vonatkozó megállapításait.

[34] Az elsőfokú bíróság az általa beszerzett szakértői véleményt a Pp. 313. §-ának (1) bekezdése szerint szabályszerűen kézbesítette a felek részére és lehetőséget biztosított számukra az azzal kapcsolatos észrevételeik megtételére. A felperes észrevételeit az elsőfokú bíróság megküldte a szakértőnek, aki az 53. sorszám alatti beadványában – ismertetve a felperesi észrevételekkel kapcsolatos álláspontját – akként nyilatkozott, hogy a korábban előterjesztett szakértői véleményét változatlanul fenntartja. Ezt követően az elsőfokú bíróság a felperes indítványára a szakértőt a 2022. november 29-én megtartott tárgyaláson szóban is meghallgatta, amelynek során a szakértő a felperes részéről feltett valamennyi kérdésre választ adott, annak keretében pedig logikus, szakmai érvekkel alátámasztott magyarázatát adta annak, hogy az adott esetben a használati díj megállapítása során miért az ingatlan fajlagos forgalmi értékének az összehasonlító forgalmi adatok alapján történő meghatározását tartotta megfelelő módszernek (a módszer megfelelőségét egyébként a felperes maga sem vitatta), az általa beszerzett összehasonlító forgalmi adatok miért tekinthetők megfelelőnek, a felperes részéről megjelölt összehasonlító forgalmi adatok pedig miért nem alkalmasak az összehasonlításra. A szakértő a meghallgatása során megfelelő magyarázatát adta annak is, hogy az általa választott módszer alkalmazása mellett a használati díj megállapítása során miért nincs jelentősége annak, hogy az adott ingatlan őrzött, vagy nem őrzött, továbbá, hogy az általa megállapított fajlagos forgalmi értéket miért nem kell megnövelni az általános forgalmi adó mértékével. Kitért a szakértő arra is, hogy mivel a 2013-2020. közötti időszakban a perbelihez hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok forgalmi értékében nem következett be olyan mértékű változás, ami az általa megállapított fajlagos forgalmi érték évenkénti megbontását indokolta volna, az általa kiválasztott középérték (2017. évi forgalmi adatok) alapulvételével meghatározott fajlagos forgalmi érték a vizsgálat teljes időszakára irányadónak tekinthető azzal, hogy a bíróság erre irányuló kirendelése alapján ez az összeg az éves infláció mértékével korrigálható.

[35] Az elsőfokú bíróság a fajlagos használati díjaknak az éves infláció mértékével történő korrigálását nem tartotta szükségesnek, ezért etekintetben mellőzte a szakértői vélemény további kiegészítését. Az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak ezzel az álláspontjával nem értett egyet, ezért a számára a Pp. 370. §-ának (4) bekezdésében biztosított anyagi pervezetés keretében tájékoztatta a feleket erről az álláspontjáról, ezt követően pedig a felperes indítványára elrendelte a szakértői vélemény kiegészítését, az alapján pedig az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a fajlagos használati díj mértékét illetően a kiegészített szakértői véleményben foglaltak szerint módosította.

[36] Ezt meghaladóan azonban az ítéltábla a felperesnek az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelő munkájával, azon belül pedig a szakértői vélemény megalapozatlanságával kapcsolatos fellebbezési érvelését nem találta alaposnak.

[37] Ezzel összefüggésben az ítéltábla rámutat arra, hogy a Pp. szabályozási rendszerében az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelő munkáját a másodfokú bíróság csak kivételesen – a Pp. 369. §-a (3) bekezdésének *a)* és *b)* pontjaiban nevesített esetekben – bírálhatja felül. Amennyiben pedig a bizonyítékok mérlegelése az elsőfokú ítéletben írtak szerint nem tekinthető okszerűtlennek, vagyis a bizonyítékokból nem volt kizárt az elsőfokú ítéletben írt tényállás megállapítása, úgy a megállapított tényállástól a másodfokú bíróság sem térhet el, illetve csak annyiban, amit az általa fogatosított további bizonyítás megenged (Kúria Pfv.I.20.507/2022/5., Kúria Gfv.VI.30.521/2021/9.).

[38] Az ítéltábla megállapítása szerint az adott ügyben az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelő munkáját nem lehetett okszerűtlennek minősíteni, mivel a rendelkezésre állt bizonyítékok együttes értékelése alapján nem lehetett kizártnak tekinteni az általa rögzített tényállás megállapítását, ezért attól jogszerűen az ítéltábla is csak annyiban térhetett el, amit az általa a másodfokú eljárásban fogatosított további szakértői bizonyítás megengedett.

[39] Mindezekre tekintettel pedig az ítéltábla megállapította, hogy a felperes által a számlákban érvényesített, 1200 m²-re számított és a másodfokú eljárásban kiegészített szakértői véleményben megállapított – az éves infláció mértékével korrigált – fajlagos használati díjak alapulvétele mellett az alperes által fizetendő használati díjak tőke összege 2013. évre 89 400 forint (december hónapban 23 napra számítottan), 2014. évre 1 470 528 forint, 2015. évre 1 467 588 forint, 2016. évre 1 466 112 forint, 2017. évre 1 471 980 forint, 2018. évre 1 507 308 forint, 2019. évre 1 549 512 forint, 2020. évre 628 817 forint (4 hónapra és május hónapba 22 napra vetítve a havi használati díjat), összesen 9 651 245 forint.

[40] Az ítéltábla a marasztalásnak a tőke összegét az előbbieken megjelölt használati díjra felemelte, részben megváltoztatva az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján.

[41] Az ítéltábla nem találta megalapozottnak az alperesnek a másodfokú tárgyaláson előterjesztett, 12 havi részletfizetés engedélyezésére vonatkozó kérelmét, egyrészt, mert azt az elsőfokú bíróság is elutasította, amely döntés ellen az alperes nem fellebbezett, másrészt a tartozása keletkezésének időpontja és szakaszos esedékessége sem indokolta a kérelme teljesítését.

[42] Részben megalapozottnak találta az ítéltábla a felperesnek a kamatfizetés kezdő időpontjának meghatározásával kapcsolatos fellebbezését is.

[43] Abban nem értett egyet a felperessel, hogy ne lehetne középarányos (egységes) időponttól a kamatot megállapítani.

[44] A Legfelsőbb Bíróságnak a kamatszámítás kezdő időpontjára vonatkozó BK-PK 1. számú állásfoglalása szerint, ha az összegek egyes részei különböző időpontokban esedékesek, a kamatfizetés kezdő időpontjaként – átlagos számítás alapján – egységes kamatfizetési kezdő időpont is meghatározható. Ez azonban csak akkor alkalmazható, ha az eredmény – legalábbis megközelítőleg – olyan, mint amely akkor állna be, ha a bíróság minden részlet után külön kiszámítaná a kamat mértékét. A kamatfizetés kezdő időpontjának átlagos számítás alapján való megállapítása csupán számítási egyszerűsítés, és nem jelent eltérést attól, hogy a kamat a késedelem bekövetkeztétől jár.

[45] Mindezek figyelembevételével az ítéltábla a kamatfizetés kezdő időpontját – tekintetbe véve, hogy évente azonos havi használati díjat állapított meg, illetve a jegybanki alapkamat hogyan változott a félévek első napjain (az ugyanis nem volt a számlázással érintett időszak alatt végig azonos mértékű) – a következők szerint állapította meg:

[46] Az nem volt vitatott már az elsőfokú eljárásban sem, hogy a 2013. és 2014. évekre vonatkozó számlákat egy csomagban küldte meg a felperes az alperes számára 2015. január 20-án, ezért az ítéltábla a 2013. és 2014. évre eső díj (1 559 928 forint) után a kamatfizetés kezdő időpontját 2015. február 1-jétől állapította meg. A régi Ptk. 303. §-ának (3) bekezdése szerint ugyanis a jogosult késedelme a kötelezett késedelmét kizárja, így csak a számla megküldése után állapítható meg a kötelezett régi Ptk. 299. §-ának *b)* pontja szerinti késedelme és a régi Ptk. 301.§-ának (1) bekezdése alapján a kamatfizetési kötelezettsége.

[47] 2015. január 1-jén 2,1% volt a jegybanki alapkamat mértéke, 2015. július 1-jén pedig 1,5%, emiatt megbontva a 2015. évre járó használati díjat, annak fele része után (733 794 forint) középátlagos – a BK-PK 1. számú állásfoglalás alapján egységes – időponttól, a 2015. január 1-jétől 2015. június 30-ig terjedő időszakra vonatkozóan, 2015. április 1-jétől állapította meg a kamatot. Az éves használati díj másik fele (733 794 forint) után ugyanígy, 2015. október 1-jétől állapította meg a középátlagos időponttól a kifizetés napjáig a késedelmi kamatot az ítéltábla. Ugyanúgy járt el a 2016. január 1-jétől 2016. június 30-ig járó időszak tekintetében 733 056 forint után 2016. április 1-jétől állapítva meg a kezdő időpontot.

[48] 2016. július 1-jétől 2020. június 30-ig a jegybanki alapkamat végig 0,9% volt, ezért az ítéltábla a 2016. július 1-jétől 2018. október 31-ig járó összesen 28 havi, 3 461 126 forint összegű használati díjra, ennek középátlagos időpontjától, 2017. szeptember 1-jétől állapította meg a jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot, azaz a 28 hónap felének, a 14. hónapnak a leteltétől számítva.

[49] A fennmaradó összeg után pedig (ami a 2018. november 1-jétől 2020. május 22-ig terjedő időszakra esik) az ítéltábla csak 2020. július 1-jétől állapította meg a kamatfizetés kezdő időpontját, mert a rendelkezésre állt iratokból megállapítható volt, hogy 2018. november 1-jétől szünetelt a számlák kiállítása, így a felperes által érvényesített időponttól (bár a számlán a teljesítési időpont fel volt tüntetve) nem esett/nem eshetett késedelembe az alperes kötelezett.

[50] Mindezekre tekintettel a kamatfizetési kezdő időpontokat a megjelölteknek megfelelően változtatta meg az ítéltábla a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján, részben alaposnak találva a felperes fellebbezését ebben a vonatkozásban is.

[51] Az ítéltábla a megváltozott pervesztességi-pernyertességi arányoknak megfelelően határozott az elsőfokú perköltség viseléséről. Ennek során figyelembe vette, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban 2 175 500 forint ügyvédi munkadíjat számított fel és az általa előlegezett szakértői költség 600 504 forint volt. A felperes az elsőfokú eljárásban 19%-ban lett pernyertes (9 651 245 : 54 433 053), így a megváltozott pernyertességére tekintettel az általa előlegezett költségek 19%-a, 527 440 forint illeti meg. Az alperes részére az elsőfokú bíróság 1 900 005 forint ügyvédi munkadíjat állapított meg a 93%-os pernyertességi arányára, így teljes pernyertessége esetére 2 043 016 forintra mérsékelte a felszámított díját, amely döntést az alperes nem fellebbezett meg. A megváltozott pernyertességi-pervesztességi arányokra tekintettel azonban ennek a 81%-a illeti meg az alperest, azaz 1 654 843 forint, és ebből kell levonni a felperesnek járó 527 440 forintot, emiatt az ítéltábla az alperesnek fizetendő perköltség összegét 1 127 403 forintra szállította le.

[52] Az ítéltábla a másodfokú perköltségről szintén a pervesztességi-pernyertességi arányok alapján határozott, figyelembe véve, hogy a másodfokú eljárásban a vitatott követelésrész 46 905 698 forint volt. A másodfokú eljárásban a felperes pernyertességi aránya 13% ($6\,123\,890 : 46\,905\,698$), emiatt őt a másodfokon felszámított és megfizetett egyrészt 1 020 553 forint ügyvédi munkadíjból, másrészt a 97 012 forint szakértői díjból, annak 13%-a, 132 670 forint illeti meg, míg az alperesnek az általa érvényesített, a két tárgyalásra járó bruttó 63 500 forintból annak 87%-a, 55 240 forint járna, így másodfokú perköltségként a kettő különbözetére tarthat igényt a felperes, azaz 77 425 forintra, ezért ennek a megfizetésére kötelezte az alperest az ítéltábla.

[53] A felperest „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a (1) bekezdésének *c)* pontja, az alperest pedig *m)* pontja alapján megillető teljes személyes illetékmentesség miatt az első- és másodfokú eljárás illetéke a Pp. 102. §-ának (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Debrecen, 2023. július 12.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró