

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.040/2018/7.
A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
. Varga Edit előadó bíró
. Szabolesi-Varga Krisztina bíró
A felperes: felperes neve
(felperes címe)
A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
(ügyvédi iroda címe)
Az alperesek: I.rendű alperes neve
(I.rendű alperes címe)
II.rendű alperes neve
(II.rendű alperes címe)
Az alperesek képviselője: Ügyvédi Iroda
(ügyvédi iroda címe;
ügyintéző Dr. Dobrossy István ügyvéd)
A per tárgya: használati díj
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperesek
A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Törvényszék
2.Pf.20.699/2018/4.
Az elsőfokú bíróság és határozatának száma: Járásbíróság
56.P.21.748/2017/30.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályukban fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest 25.000 (huszonötezer) forint, a II. rendű alperest 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költség 15 napon belüli megfizetésére a felperes részére.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az akkor még állami tulajdonú felperesi épület alatti árkádsor részbeni beépítésével az alperesek jogelődje 1985-ben üzlethelyiséget alakított ki, az általa elfoglalt területre pedig az ingatlan kezelőjével 1986 októberében helyhasználati szerződést kötött, azzal, hogy az üzlethelyiség az ő tulajdonába került.
- [2] A felperes társasház 1989. február 13-án alakult, az Alapító Okirat az alperesi jogelőd kötelezettségeit az 1986-os helyhasználati szerződéssel azonosan tartalmazta, rögzítve, hogy az

üzlethelyiség által elfoglalt társasházi közös tulajdonba tartozó terület után az üzlethelyiség tulajdonosa használati díj fizetésére köteles. A peres felek között 1989. június 30-án kelt szerződés a használati díj összegét havi 15.610 forintban határozta meg, azzal, hogy annak mértékét a felek az árváltozásokra tekintettel módosíthatják.

- [3] Az alperesi jogelőd által a felperes ellen 1992-ben indított perben kötött egyezség szerint a használati díj összege 24.530 forint+áfa. Az egyezségnek megfelelően 1993. március 17-én módosított helyhasználati szerződés "használati díj és falhasználat" címén rögzítette az alperesi jogelőd fizetési kötelezettségét és üzemeltetési költség fizetését is előírta, felhatalmazva a felperest a szerződésben meghatározott összeg módosítására.
- [4] Az alperesi jogelőd az 1994. december 30-i adásvételi szerződéssel a földem, a tartóoszlopok és a két végfal kivételével az üzlethelyiséget az I. rendű alperesnek adta el, átadta az üzlethelyiség által elfoglalt terület "bérleti jogát", valamint a földem és a határoló falak használati jogát és kötelezőnek ismerték el a felek az 1993. március 17-ei szerződésben foglaltakat.
- [5] Az I. rendű alperes által indított per eredményeként került sor arra, hogy a bíróság 1999. június 18-án meghozott jogerős ítéletével a felperesi tulajdonostársakat az üzlethelyiségre vonatkozó I. rendű alperesi tulajdonjog önálló társasházi külön lapon, önálló helyrajzi számon történő, valamint a közös tulajdonú telekre vonatkozó használati jog bejegyzésének tülésére kötelezte. A földhivatal az ítélet alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát és a javára szóló használati jogot 2006 novemberében jegyezte be.
- [6] A felperes által indított előzményi perben hozott jogerős ítélet - melyet a Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.431/2001/9. szám alatt hozott ítéletével hatályában fenntartott - a használati díj összegét 89.200 forintra emelte fel. A Legfelsőbb Bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az I. rendű alperest illető használati jog nem ingyenes, az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége a jogelődjével kötött szerződésen alapul. A felperes által a használati díj felemelése iránt 2004-ben indított újabb perben a bíróság a használati díj összegét 2005. november 1-től havi 122.650 forintra emelte.
- [7] Az üzlethelyiségben élelmiszerboltot üzemeltető II. rendű alperes az I. rendű alperesi társaságból való kiválással 2008. január 15-én alakult és 1/2 arányban vállalta az I. rendű alperest terhelő használati díj fizetését. Az I. rendű alperes kereskedést működtet az üzlethelyiség másik felében. Az I. rendű alperes 2005 novembere, a II. rendű alperes 2008. óta kizárólag üzemelési költséget fizetnek a felperesnek, használati díj fizetési kötelezettségüket ezen időponttól kezdve nem teljesítik.

A döntés előzményei

- [8] A felperes a jelen pert megindító keresetével a 2005. november 1-jétől 2009. február 28-ig járó használati díjnak és kamatának egyenlő arányú megfizetésére kérte az alperesek kötelezését.
- [9] Az alperesek a használati díj fizetési kötelezettségük jogalapját nem, annak összegét azonban vitatták. Álláspontjuk szerint felépítményi tulajdonjuk bírói megállapítására tekintettel két jogcímen - használati díj és üzemelési költség címén - nem kötelesek a felperesnek fizetni, ezért az általuk kifizetett üzemelési költség erejéig beszámítással éltek. A használati díj összegének bírói mérséklése iránt viszontkeresetet terjesztettek elő.
- [10] A felperes rámutatott, hogy az alperesek a közös tulajdonú épületrészek használata fejében kötelesek a közös költségek fizetésére üzemeltetési költség címén, ugyanakkor nem ellenezte, hogy a bíróság a használati díj összegét mérsékelje.
- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. rendű alperest 4.078.113 forint, míg a II. rendű alperest 827.888 forint lejárt használati díj kamatokkal történő megfizetésére kötelezte és a használati szerződés módosításával a használati díj összegét a 2010. szeptember 1. és december 31. közötti időszakra alperesenként 53.923 forintban, a 2011. évre 56.655 forintban, 2012-re pedig 59.045 forintban határozta meg, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Ítélete indokolásában az elsőfokú

bíróság utalt az 1993. március 17-ei szerződésre, melyben az I. rendű alperes kifejezetten vállalta az üzemeltetési költség fizetését, azzal, hogy az alperesek használati díj fizetési kötelezettségüknek is a felperessel kötött szerződés alapján tettek eleget.

- [12] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozata indokolásában rámutatott, hogy az I. rendű alperesi tulajdonjog megállapítása nem érintette a használati díj fizetési kötelezettséget, a földterületre ugyanis az I. rendű alperes visszerthes használati jogot szerzett. Az üzemeltetési költség fizetése eltérő jogalapon történik, kétszeres fizetésről ezért nem lehet szó.
- [13] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria Pfv.I.21.859/2013/9. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. Rámutatott, hogy a peres felek jogviszonyában az I. rendű alperes felépítményi tulajdonjogának bejegyzése új helyzetet teremtett, ugyanis ahhoz a törvény értelmében dologi hatályú földhasználati jog kapcsolódik. A dologi hatályú jog ellenében egyszeri használatba vételi díjat kell fizetni, melynek részletekben való teljesítésében a felek megállapodhatnak. Amennyiben a felek a dologi hatályú használati jog mellett ugyanazon használatra vonatkozó relatív hatályú szerződésüket is fenntartják, ugyanakkor a rendszeres díjfizetéssel a földhasználat ellenértékét már megfizették, különös gonddal kell vizsgálni, hogy a további díjfizetési kötelezettség mögött áll-e a felperes részéről valamilyen ellenszolgáltatás. Ettől eltérő a helyzet az épületszerkezeti elemek használata és az üzemeltetési költségek fizetése esetében. Az épületszerkezeti elemekre az alperesek nem szereztek dologi hatályú használati jogot, ezért a felperessel kötött használati megállapodásnak megfelelően kötelesek a díjfizetésre, míg az üzemeltetési költség fizetésének az alapja az 1993. március 17-ei szerződés, ennek módosítását, vagy megszüntetését kell kérni, ha az alperesek fizetési kötelezettségük alól szabadulni kívánnak. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezését a további bizonyítás szükségessége indokolta.
- [14] A megismételt elsőfokú eljárásban a felperes előadta, hogy a peres felek jogviszonyában az 1989 és 2006 közötti időszak nem vitatható: az alperesek fizetési kötelezettségét szerződések szabályozták és bírói ítéletek rendezték, e kötelezettségek a Kúria - általa helytelennek tartott - értelmezésére figyelemmel sem módosíthatók. Hangsúlyozta, hogy a felek szerződési akarata nem irányult dologi hatályú használati jog alapítására - erre az alperesek sem hivatkoztak - kifejezett szándékuk a rendszeres díjfizetési kötelezettséget eredményező használati kötelelem létesítése volt. Másodlagosan, a Kúria végzésében foglaltakra tekintettel arra hivatkozott, hogy a használatba vételi díj összegét csak a 2006. május 31-i, az I. rendű alperesi földhasználati jog bejegyzésének dátumára lehet vonatkoztatni. Ennek megfelelően az I. rendű alperest a szakértő által megállapított használatba vételi díj felének: 1.537.500 forintnak, valamint 611.165 forint épületszerkezeti elem használati díj és 259.920 forint üzemeltetési költség megfizetésére kérte kötelezni. A II. rendű alperessel szembeni keresetétől - túlfizetésére figyelemmel - elállt, az elálláshoz azonban a II. rendű alperes nem járult hozzá.
- [15] Az alperesek túlfizetésükre hivatkoztak a kereset elutasítását kérték és beszámítási kifogással, valamint viszontkeresettel éltek. Viszontkeresetükben több okból kérték a használati díj és az üzemeltetési költség fizetésére irányuló szerződések semmisségének megállapítását és az érvénytelenség oly módon történő kiküszöbölését, hogy a bíróság a felperest 9.127.730 forint túlfizetés megfizetésére kötelezze. Az I. rendű alperes utóbb úgy nyilatkozott, hogy viszontkeresettel nem él, a számításai szerint 6.846.418 forint összegű túlfizetését a keresettel szembeni beszámítással érvényesítette. A II. rendű alperes fenntartott viszontkeresetében elsődlegesen 3.913.834 forint és kamatai, másodlagosan 2.376.334 forint és kamatai megfizetésére kérte a felperes kötelezését, és mindkét alperes hivatkozott arra, hogy velük szemben a felperes késedelmi kamatigényt nem érvényesíthet.
- [16] A felperes az érvénytelenségi viszontkereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta: a régi Ptk. 155. és 156. §-a sem tartalmazott olyan megszorítást, hogy a földhasználati jogot csak egy összegben lehet

megváltani, jogellenesség hiányában érvénytelenség megállapítására sincs mód. Az üzemeltetési költségek vonatkozásában nem ellenezte, hogy annak összegét a bíróság alperesenként az egy lakásra vonatkozó közös költség szemétszállítási díjjal csökkentett összegében határozza meg. A II. rendű alperes viszontkeresetét 566.159 forint erejéig elismerte, azt meghaladóan elutasítani kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [17] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével a keresetet a II. rendű alperes vonatkozásában alaptalannak találta, míg az I. rendű alperest 2.365.120 forint és kamatai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A viszontkeresetet részben alaposnak találva a felperest a II. rendű alperes részére 796.566 forint és kamatai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a II. rendű alperes viszontkeresetét elutasította, az 1993. március 17-én kötött szerződést pedig akként módosította, hogy az alperesek által fizetendő üzemeltetési költség összege 2010. szeptember 1-jétől 2011. május 31-ig alperesenként 5.090 forint havonta, 2011. június 1-jétől 2012. szeptember 31-ig havi 5.790 forint, 2012. október 1-jétől pedig az egy lakásra vonatkozó mindenkor közös költségnek szemétszállítási díjjal csökkentett összege. Ítéleti döntését az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes jogelődje, majd az alperesek a felépítményi tulajdonjog 2006. november 8-án történt bejegyzéséig szerződés alapján használták az üzlethelyiség alatti földterületet, a földhasználati jog bejegyzésével azonban önálló, dologi hatályú használati jogcímet szereztek. A bejegyzéssel következett be a földhasználati jog forgalmi értéket csökkentő hatása is, ekkor vált tehát esedékessé a földhasználati jog egyösszegű ellenértéke. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ezt megelőző időszakban a használati jogviszonyt a felek szerződése, az általuk kötött perbeli egyezség és jogerős bírói ítéletek rendezték, melyek anyagi jogereje kizárja, hogy az abban foglaltakat a felek utóbb vitássá tegyék, a szerződések érvényességét vitassák. Az alperesi tulajdon-, illetve földhasználati jog bejegyzését követően újabb használati szerződés a felek között nem jött létre, az I. rendű alperes 2005 novembere, a II. rendű alperes pedig 2008 óta nem fizet használati díjat. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az egyösszegű használatba vételi díjat az alperesi tulajdonjog-, illetve földhasználati jog bejegyzésének időpontjára vetítve kell megállapítani. Az épületszerkezeti elemekre ugyanakkor az alperesek sem tulajdonjogot sem dologi hatályú használati jogot nem szereztek, használati joguk a felperessel kötött szerződéseken alapul és annak megfelelően kötelesek a használati díj fizetésére is. Utalt arra: a szerződések semmissége nem igazolódott a perben. Az üzemeltetési költség fizetését az alperes jogelődje szerződésben vállalta és azt 2012 júliusáig az alperesek is teljesítették. Az 1993-ban e tárgyban kötött szerződés érvénytelensége az üzemeltetési költség vonatkozásában ugyancsak nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság a földhasználati jog ellenértékét a 2006. novemberi időpontra, a szakértő véleményére és a felek egyező nyilatkozatára figyelemmel az Illetéktörvény 72. § (1) és (3) bekezdése alapján 3.075.000 forintban, az épületszerkezeti elemek utáni használati díjat pedig a szakvélemény alapján 2006-ra havi 8.253 forintban, míg ezt követően - folyamatos emelkedéssel - 2016-ra havi 9.500 forintban határozta meg, az üzemeltetési költséget pedig - a felperes nyilatkozatára figyelemmel - 2010. szeptember 1-jétől az egy lakás után járó közös költség szemétszállítási díjjal csökkentett összegében. Az alperesek fizetési kötelezettségei és az általuk teljesített fizetések összeszámításával adódott az alperesek, illetve a felperes ítéleti kötelezése. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az I. rendű alperes beszámítási kifogása nem volt alapos, mivel a beszámítással érintett teljesítések a 2006. évi bejegyzést megelőző időszakra vonatkoztak és a perben csak az azt követő időszak teljesítései voltak elszámolhatók, míg az üzemeltetési költségre vonatkozó szerződést 2010. szeptember 1-től egyező akarattal módosították, a korábbi időszakban az I. rendű alperes az eredeti feltételek szerint volt köteles a költségek viselésére. Mindezek alapján az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége 1.537.500 forint használatba vételi díjból és kamatából, 567.700 forint használati díjból és 259.920 forint üzemelési költségből áll.
- [18] A felperes a II. rendű alperessel szembeni keresetétől ugyan elállt, alperesi hozzájárulás hiányában

azonban a pert megszüntetni nem lehetett, ezért az elsőfokú bíróság a keresetről és a II. rendű alperes viszontkeresetéről érdemben határozott. A teljesítések és a kötelezettségek összevetésével a II. rendű alperes javára 796.566 forint túlfizetés áll fenn, ezért az elsőfokú bíróság a viszontkereset alapján a felperest ennek megfelelően marasztalta, ezt meghaladóan a viszontkeresetet és a II. rendű alperessel szembeni keresetet egészében elutasította.

- [19] Az alperesek fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezéssel és csatlakozó fellebbezéssel érintett részét helybenhagyta. Ítélete indokolásban rámutatott, hogy az alperesek földhasználati joga a 2006. november 8-i bejegyzéssel vált dologi hatályúvá, ekkortól kötelesek a felperes részére megfizetni a földhasználat ellenértékét. Helyesen járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor erre az időpontra vonatkoztatta az alperesek egyösszegű díjfizetési kötelezettségét és helyesen foglalt állást abban is, hogy a megelőző peres eljárásokban a bíróságok a felek jogviszonyát elbírálták, és az anyagi jogerő hatásával bíró fizetési kötelezettségek, a szerződések érvényessége utóbb nem vitatható. A 2005 évig az alperesek is eleget tettek fizetési kötelezettségüknek, ez pedig arra utal, hogy mindez megfelelt a szerződéses akaratoknak. Helytállónak tekintette az elsőfokú bíróság döntését az épületszerkezeti elemek használata és az üzemelési költség vonatkozásában is.

A felülvizsgálati kérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő alperesek annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Álláspontjuk szerint az eljáró bíróságok tévesen, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLXI. törvény (Inytv.) 7. § (1) bekezdését, 44. § (1) bekezdését, valamint a törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29) FVM rendelet (Inytv.vhr.) 9/A. § (1) bekezdését sértő módon határozták meg a földhasználati jog ellenértéke elszámolásának kezdő időpontját. A hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján ugyanis a bejegyzéshez fűződő joghatályok a kérelem iktatási időpontjára visszamenően állnak be, ezért az elszámolást nem a bejegyző határozat 2006. novemberi keltéhez, hanem a kérelem 1999. február 24-i érkeztetéséhez kellett volna igazítani, elszámolva az 1999. február 24. és 2006. május 31-e közötti teljesítéseket is. Utalt arra, hogy a jogerős ítélettel helybenhagyott elszámolás a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglaltakkal is ellentétes és az elsőfokú bíróság is bizonytalan volt az elszámolás időpontjának meghatározásában: csak utóbb szerezte be a 2006 évre vonatkozó szakértői becslést. A korábbi kezdő időpontnak megfelelő elszámolás figyelembe vételével a használati jog ellenértéke 3.075.000 forint helyett csak 1.906.500 forint, és értékelni kell az alperesek 2006-ig teljesített befizetéseit is. Utaltak az elszámolás részletes levezetését tartalmazó beadványaikra.
- érelmezték azt is, hogy bár a felperes a használati jog ellenértékét eredetileg 10.650.000 forintban jelölte meg, az elsőfokú bíróság nem az ennek megfelelő eljárási illeték lerovására kötelezte, holott az illetékjogi szabályok következetes alkalmazása a pernyertesség-pervesztesség arányát is módosította volna. A bíróság e tévedése sértette az alperesek tisztességes eljáráshoz fűződő jogát.
- [21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott, hogy az abban foglaltak szerint az ingatlannyilvántartási bejegyzési kérelem érkeztetésének időpontja a későbbi jogszerzők szempontjából lényeges, a bejegyzéssel megszerezhető jog azonban csak a bejegyzéstől illetve meg az I. rendű alperest, az ingatlannyilvántartási törvény rendelkezéseit ezért nem sérti a jogerős ítélet és nem áll ellentétben a Kúria hatályon kívül helyező végzésével sem. Hangsúlyozta azt is, hogy az Inytv.vhr. felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 9/A. § (1) bekezdése nem vonatkozik a perbeli esetre, az azzal kapcsolatos alperesi hivatkozás nem vezethet a jogerős ítélet megváltoztatására vagy hatályon kívül helyezésére. Alaptalannak tartotta az illetékfizetésre vonatkozó jogszabályok megsértésével kapcsolatos alperesi érvelést is, az elsőfokú bíróság ugyanis ítélete kiegészítésében 10.650.000 forint pertárgyérték alapulvételével állapította meg az

illetékfizetési kötelezettséget.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [23] A Kúria előrebocsátja, hogy az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében támadott érték ugyan nem éri el a felülvizsgálat feltételeként a vagyoni jogi perekben előírt 3.000.000 forintot (Pp. 271. § (2) bekezdés), azonban a Kúria a Pp. 51. § a) pont második fordulója szerinti egységes pertársaság szabályait alkalmazta, figyelemmel arra, hogy bármelyik alperessel szemben hozott döntés külön perben állás nélkül kihat a másikkra is. Ekként a felülvizsgálattal vitatott értékek összeadódtak, a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának nem volt akadálya.
- [24] Előrebocsátja a Kúria azt is, hogy a felülvizsgálatot csak a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között végezheti el [Pp. 275. § (2) bekezdés], az alperesek felülvizsgálati érvelése pedig kizárólag a földhasználati jog ellenérték fizetési kötelezettség keletkezése, egyben a folyamatos használati díjfizetési kötelezettség megszűnése időpontjának a jogerős ítélettől eltérő meghatározására, továbbá a pertárgyérték, ebből következően az eljárási illeték összegének téves meghatározására vonatkozott. A Kúria ezért megjegyzés szintjén sem foglalkozhatott azzal, hogy a 2000-ben, illetve 2004-ben indult perekben hozott ítéletek anyagi jogereje kizárja-e a használati díj fizetésére vonatkozó megállapodások érvénytelenségének megállapítását és nem volt tárgya a felülvizsgálatnak maga az elszámolás, így annak részösszegei sem, az alperesek ugyanis kizárólag az elszámolás kezdő időpontjának meghatározását sérelmezték.
- [25] A felülvizsgálat érdemét illetően a Kúria rámutat: helyes az alperesek érvelése, miszerint a másodfokú bíróság indokolása abban a tekintetben, hogy a bejegyzéssel megszerezhető jog a bejegyzés időpontjától illetheti meg a jogszerzőt, téves, a jogszerzés ugyanis a kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőlegesen következik be. Az adott esetben azonban ennek ellenére helyesen állapították meg a bíróságok az elszámolás kezdőidőpontját, a perbeli körülmények között ugyanis a következők miatt a bejegyzés időpontjának van jelentősége.
- [26] Nem vitatott tény volt a perben a felperes és az alperesi jogelőd 1989. június 30-i megállapodása a használati díj fizetéséről, e kötelezettségen alapult a 2000-ben díjhátralék megfizetése iránti per és a jelen peres eljárás is e tárgyban indult 2004-ben. A felek jogviszonyának megítélése a Kúria 2014. szeptember 10-én kelt hatályon kívül helyező végzésével vett új irányt, a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ennek megfelelően vette fel a szükséges bizonyítást. Megjegyzi a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság által ítéletében hivatkozott bírósági határozatok és elvi határozatok (elsőfokú bíróság ítélete 17. oldal) a földhasználati jog ellenértékének kérdését a jogosult földtulajdonos szemszögéből tárgyalják, nem zárják ki azonban - és ennek a törvény alapján sincs akadálya - a felek kötelmi megállapodásainak érvényesülését. A perbeli esetben azzal a helyzettel kellett szembesülniük a feleknek és a bíróságoknak is, hogy egy, az alpereseket megillető dologi jogra (földhasználati jogra) vonatkozóan az épület és a föld tulajdonosa egymással szerződve kötelmi alapú, időszakonként járó díjfizetésben állapodtak meg. A szerződési szabadság jegyében ilyen megállapodásnak nincsen akadálya, a perbeli esetben a megállapodást az is indokolta, hogy az alperesek tulajdon-, illetve földhasználati jogának bejegyzése meglehetősen elhúzódott és bizonytalan volt az is, milyen módon teljesíti azt a földhivatal. A megállapodásban foglaltakkal az alperesek is egyetértettek; ezt az is mutatja, hogy 2005-ig a szerződés szerint tettek eleget a díjfizetésnek, csak ezt követően, a bejegyzés várható teljesítésére figyelemmel szüntették be a rendszeres fizetést. A Kúria hatályon kívül helyező végzése az elszámolás időpontjára nem adott - nem adhatott - iránymutatást, az eljáró bíróságok azonban a kifejtettek szerint helyesen határozták meg azt, ítéleti döntésükkel a Kúria egyetértett.
- [27] Az illeték összegére és az illeték alapjára vonatkozó felülvizsgálati érvelés kapcsán arra mutat rá a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság a 32. számú kiegészítő ítéletében az alperesek által sem vitatott 10.650.000 forint pertárgyérték alapulvételével határozta meg az illeték összegét, így a

felülvizsgálati kérelem e tekintetben sem volt alapos. Megjegyzi a Kúria: adott körülmények között az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes, a leszállított kereset összegéhez igazodó illeték-és költségszámítása sem lenne olyan súlyú eljárási szabálysértés, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését vagy megváltoztatását indokolná. A hatályon kívül helyezést követően kialakult új helyzetben ugyanis a felperes a szakértő véleménye alapján emelte fel a keresetét, majd a szakértő jelentős mértékben pontosított véleményére tekintettel (amely a 2017. június 26-i tárgyaláson vált ismertté) szállította le azt. E sajátos helyzetben az eljárás költségeit a szakértői vélemény korrekciója miatt leszállított keresethez igazító rendelkezés az ügy érdemét nem érintő eljárási szabálysértés lenne, amely sem az ítélet megváltoztatását sem hatályon kívül helyezését nem indokolja.

- [28] A kifejtettek miatt, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [29] A felülvizsgálat nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alpereseket kötelezte a felperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos összegben meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2020. február 12.

. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Szabolcsi-Varga Krisztina s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

BB

bíróági ügyintéző