

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Jávor Ügyvédi Iroda (1012 Budapest, Kuny Domokos u. 19., II/5., ügyintéző dr. Jávor Béla ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Dr. Csonka Ernő Ügyvédi Iroda (1204 Budapest, Nagyszeben u. 18., ügyintéző dr. Csonka Ernő ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2007. február 12. napján meghozott 10.P.24.562/2005/13. szám alatti ítélete ellen az alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett és 16. sorszám alatt, valamint Pf.3. sorszám alatt indokolt fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 35.720.504 (harmincötmillió-hétszázhuszezer-ötszáznégy) forintot, valamint ezen összeg után 2006. október 15-től a kifizetésig járóan a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, továbbá 2007. december 1. napjától a birtokbaadásig az elsőfokú ítéletben meghatározott mértékű és esedékességű használati díjat.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 492.600 (négy száz kilencven kettő ezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes fenntartott keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 31.759.996 forint lejárt használati díj, valamint ennek 2006. május 15-től járó törvényes kamata megfizetésére. Kérte továbbá az alperest a perbeli ingatlan

kiürítéséig a jövőre nézve is marasztalni 2.070.000 forint/hó összegű használati díjban. Bejelentette perköltség-igényét is.

A felperes keresetlevelében előadta, hogy a Miniszterelnöki Hivatal 2003. december 1-jén kelt és jogerőre emelkedett XXXVIII-11.373/5/2003. számú határozatával kizárólagos tulajdonosa lett a perbeli ingatlanoknak. E határozat ugyanis a Kormány 1116/2003. (XI. 26.) számú határozata alapján a perbeli ingatlan tulajdonjogát a nagyközség önkormányzatától megvonta és az ingatlant a felperes tulajdonába adta általános iskola céljára. Egyben az alperes részére 560.000.000 forint kártalanítást állapított meg, amely kifizetésre is került. A határozat 3. pontja szerint az alperes 2005. augusztus 1-jén köteles volt az ingatlant kiürített állapotban a felperes birtokába adni, e kötelezettségének azonban nem tett eleget.

A felperes módosított keresete szerint az alperes a tényleges használatra tekintettel havonta 2.070.000 forintot köteles fizetni a felperesnek mint tulajdonosnak használati díj címén. A felperes a 18 hónapra a fenti összeggel kiszámolt lejárt használati díjból levonásba helyezte azt az 5.500.004 forintot, amit állítása szerint az alperes már teljesített az időközben a felek között megszületett „használati szerződés” alapján. A fennmaradó összeg az, amivel az alperes továbbra is tartozik, valamint az ingatlan kiürítéséig, illetve birtokbaadásáig is köteles a használat ellenértékét a felperesnek megfizetni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását azon az alapon kérte, hogy az ingatlant nem ő használja ténylegesen, hanem egy önálló jogi személyiséggel rendelkező általános iskola mint közoktatási intézmény. Hivatkozott e körben az 1993. évi LXXIX. törvény 20. §-ára és 37. § (1) bekezdésére, melyekre figyelemmel álláspontja szerint használati díjat az iskola köteles fizetni. Egyebekben a kereset összecszerűségét nem vitatta. Bejelentette perköltség-igényét is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 31.759.996 forintot, valamint ezen összeg után 2006. május 15-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.029.960 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy 2007. február 1. napjától kezdődően a felperes tulajdonában álló ingatlan használata után fizessen meg a felperes részére havonta előre, legkésőbb a hónap 15. napjáig esedékesen havi 2.070.000 forint használati díjat az ingatlan felperes részére történő birtokbaadásáig. A le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket az ítélet szerint az állam viseli.

Indokolása szerint a felperes mint tulajdonos a Ptk. 98. §-a és 99. §-a szerint jogosult a használati díjra. Ez a perben nem is volt vitás, a felek között csak a használati díj mértéke volt kérdéses, illetve az, hogy a felperes az összeget kitől követelheti. Az elsőfokú bíróság a használati díj mértékét a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján határozta meg, melyet a felek is elfogadtak. A használati díjfizetésre kötelezett személyét illetően utalt a Miniszterelnöki Hivatal határozatára, amely szerint az alperes volt köteles az ingatlant a felperes birtokába

adni. A perbeli ingatlanban működő általános iskola ugyan jogi személy, használatát azonban az alperestől származtatja, aki a közoktatási intézmény alapítója és fenntartója. Az irányadó jogszabály szerint a fenntartó kötelezettsége biztosítani azt, hogy a közoktatási intézmény rendelkezzen a működéséhez szükséges feltételekkel. Ezekkel egyebek mellett akkor rendelkezik, ha az 1993. évi LXXIX. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében rendelkezik állandó saját székhellyel. Ennek biztosítása az alapító feladata, akinek pedig fennállt az a lehetősége, hogy a közoktatási intézményt a perbeli ingatlanból máshová helyezze át. Az alperes azonban mint alapító az intézmény székhelyéül a perbeli ingatlant jelölte ki. Ez alapján tehát a használati díj megfizetésére az alperes köteles. Ez a következtetés vonható le azért is, mert a használatra vonatkozó szerződésben - amely a per tartama alatt jött létre - a felek között a használati díj megfizetését szintén az alperes vállalta. A megállapodás 2/1. pontja és a 2/2. pontja értelmében az alperes a használati díjfizetésre kötelezettséget vállalt, melynek eleget is tett az ott meghatározottösszagszerűségben. Mindezekre figyelemmel volt a kereset megalapozott.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Az alperes a másodfokú eljárásban a Pp. 247. § (3) bekezdésére utalva beszámítási kifogást terjesztett elő. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen számolt el az alperes javára 5.500.000 forint használati díjat tekintettel arra, hogy ennél több kifizetés történt. Az önkormányzat ugyanis a felperes részére 2006. évben 10.208.337 forintot, 2007. február 12. napjáig pedig 1.000.000 forint használati díjat fizetett ki. Erre tekintettel 11.208.337 forint használati díj beszámítása szükséges.

Ezen túl az alperes előadta, hogy a perbeli ingatlanba beruházott, és a rendkívüli karbantartási, felújítási munkálatokért kifizetett ellenértékre igényt tart. E körben utalt a Ptk. 162. § (2) bekezdésére. Előadta, hogy a per alatt a felek által megkötött használati szerződés 2007. szeptember 1-jén megszűnik. A felek a szerződésből eredő igényeiket a jogviszony megszűnésekor számolhatják el, erre figyelemmel a munkálatok ellenértéke az elsőfokú eljárást követően vált esedékessé. Hivatkozott arra, hogy 23.710.444 forint beszámítása szükséges a felújítási és karbantartási munkák ellenértékeként, hiszen ezen összeggel a tulajdonos gazdagodik, és ezt kompenzálnia kell a beruházó felé. Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperes által érvényesíthető követelés alacsonyabb az önkormányzat által beszámítani kért összegnél, ezért a felperesnek nem lehet jogos követelése az alperessel szemben.

Mindezen túlmenően az alperes az ítéletben megállapított kamatfizetési kezdő időpontot is vitatta a felek között 2006. június 26-án létrejött használati szerződés 2.4. pontja alapján. Hivatkozott arra, hogy a felek itt kikötötték, hogy a késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem vonatkozik a jelen szerződés aláírását megelőző időszakra eső használati díjra. Késedelmi kamat tehát jogszerűen 2006. június 20. napjától számítható.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Álláspontja szerint a felújítási munkákkal kapcsolatos beszámítási kifogás másodfokú eljárásban történő előterjesztésének a jogszabályi feltételei hiányoznak. A becsatolt alperesi kimutatásból kitűnik, hogy valamennyi hivatkozott munka a felek közti használati szerződés előtt keletkezett, amikor az alperes jogellenesen és rosszhiszeműen birtokolta a perbeli ingatlant; ez okból nem lehet igénye e munkák értéke megtérítésére (Ptk. 195. § (3) bekezdés). A felperes hangsúlyozta, az alperes a lejárát ellenére nem ürítette ki az ingatlant azóta sem, ezért amennyiben a Ptk. 162. § (2) bekezdésére hivatkozás alapos lenne, úgy a beszámítási igény korai. Állította továbbá, hogy a felsorolt munkák nem is a perbeli ingatlanban lettek elvégezve, az iskola teljesen amortizált.

A használati díjigénnyel összefüggésben a felperes előadta: a szakvélemény szerinti díjjal számolva 2005. augusztus 1-től 2007. november 30-ig összesen 55.890.000 forint használati díjtartozása van az alperesnek. Ebből megfizetett összesen 20.169.496 forintot, így a fennmaradó felperesi követelés a lejárt használati díjra 35.720.504 forint, valamint ennek 2006. október 15-től mint középátlagos időponttól járó törvényes mértékű kamata. Keresetét ennek megfelelően a másodfokú tárgyaláson megváltoztatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett része nem volt, ezért az ítéletábra azt teljes terjedelmében bírálta felül.

Az alperes fellebbezése a keresetváltoztatásra figyelemmel részben alapos.

Az ítéletábra elsősorban arra utal, hogy az alperes a perbeli védekezését másodfokon megváltoztatta: az elsőfokú eljárásban ugyanis a jogalapot vitatta, az összegszerűséget nem; míg a másodfokú eljárásban beszámítási kifogására tekintettel kérte a kereset elutasítását, ez pedig a Ptk. 296. § (1) bekezdésére figyelemmel a kereseti követelés jogalapjának elismerését jelenti.

A fellebbezésben beszámítási kifogásként megnevezett kérelmek közül az ítéletábra álláspontja szerint csak a felújítási költségekkel kapcsolatos volt tartalma szerint is beszámítási kifogás. Ezzel szemben a már megfizetett használati díjakra utalás - a hivatkozott összeg valóságának bizonyítása esetén - a kereseti követelést teszi e részben megalapozatlanná. A megfizetett használati díjak vonatkozásában az alperesnek nincs a Ptk. 296. § (1) bekezdésében megkívánt követelése a felperessel szemben, valójában az alperes a kereset részbeni teljesítését állítja. Erre figyelemmel a használati díjjal kapcsolatos kereset vonatkozásában azt kellett vizsgálni, hogy mekkora összeg járna jogszerűen a felperesnek, ebből mennyit teljesített összesen az alperes, és ennek folytán mekkora a fennmaradó követelés.

Az alperes fellebbezése e körben kisebb részben alapos, hiszen a felperes nem tette vitássá a fellebbezéshez csatolt okiratokat és ebből, valamint a keresetváltoztatás levezetéséből is következik, hogy a felperes bizonyos összegeket alperesi teljesítésként elismert. Így az alperes javára elszámolható összeg már az elsőfokú eljárásban is eltért a ténylegesen figyelembevett összegtől.

A felperes a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja szerinti keresetváltogatásban a perbeli szakértő által kimunkált és a felek által is elfogadott 2.070.000 forint/hó használati díjat alapul véve 27 hónapra számolta ki a jogszerűen járó használati díjat: ez 55.890.00 forint. Ebből levonásba helyezett egy, az alperes fellebbezésében megjelölnél nagyobb összeget, összesen 20.169.496 forintot, amely a felperes által elismerten az alperes által megfizetett használati díj. Ezen összeggel tehát a jogszerű díjkövetelését lényegében a felperes leszállította. A fennmaradó lejárt követelést a felperes számszakilag helyesen jelölte meg 35.720.504 forintban, ezért annak az ítéltábla helyt adott.

A lejárt díjak 2007. november 30-ig való elszámolására tekintettel a jövőre nézve megítélt időszakos használat díjkövetelés kezdő időpontja 2007. december 1-re változott.

Az ítéltábla nem ért egyet az alperesi fellebbezéssel atekintetében, hogy a felperesnek kamatkövetelése csak 2006. június 20-ától lehet. A felek közt 2006. június 20-án létrejött használati szerződés 2.4. pontja a Ptk. 207. § (1) és (4) bekezdésére figyelemmel nem értelmezhető akként, hogy a felperes a szerződéssel nem rendezett kamatigényéről lemondott volna; ez a szerződés szövegéből és az ügy körülményeiből sem következik. Az alperes ugyanis 2005. augusztus 1-től jogalap nélküli birtokos, aki a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján köteles használati díj fizetésére, ennek elmaradása esetén pedig a késedelem általános szabályai irányadók (Ptk. 301. § (1) bekezdés).

Az alperes fellebbezésében előterjesztett beszámítási kifogásával kapcsolatban az ítéltábla először a Pp. 247. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállását vizsgálta. A felhívott § szerint a másodfokú eljárásban beszámítási kifogást csak akkor lehet előterjeszteni, ha azt az ellenfél elismeri, vagy ha a beszámítani kért követelés az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően járt le.

A felperes az alperes által elvégzett felújítási munkákra alapozott beszámítási kifogást nem ismerte el, ezért abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az alperesi követelés az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően járt-e le.

Az alperes a Ptk. 162. § (2) bekezdésére hivatkozással állította, hogy igényét a felperessel fennálló szerződése megszűnésekor számolhatja csak el. A használati szerződésben megjelölt határozott idő 2007. szeptember 1-jén jár le, ezért a 2007. február 12-én kelt elsőfokú ítélet meghozatala után volt csak lehetősége a beszámítási kifogás előterjesztésére.

A Ptk. 162. § (2) bekezdése azonban a Ptk. 165. § (1) bekezdésében szabályozott használati jog fennállta hiányában nem alkalmazható. Ezzel szemben az alperes hatósági határozat alapján 2005. augusztus 1-től jogalap nélküli birtokos, mivel a kiürítésre általa vállalt határidőt elmulasztotta, a meghatározott időpontban nem adta az ingatlant a felperes birtokába. Így lényegében maga a Miniszterelnöki Hivatal határozata, illetve annak nem teljesítése alapozza meg az alperes Ptk. 193. § (1) bekezdés szerinti minőségét.

A felek használati szerződése nem változtatott a jogalap nélküli birtoklás tényén: a 2006. június 20-i szerződés ugyanis nem bérleti szerződés, hiszen abból egy lényeges tartalmi elem, a bérben való megállapodás hiányzik, noha szabadpiaci bérlet esetén ez kötelező (Ltv. 36. § (1) bekezdés és 2. § (4) bekezdés). A felek valójában a használati szerződéssel a jogalap nélküli birtoklás következményeit rendezték a Ptk-tól eltérően, ami nem tilos. Eszerint amennyiben az alperes megfizeti a szerződés szerint használati díjat, úgy a felperes az ingatlan kiürítése iránt 2007. szeptember 1-ig nem tesz lépéseket, az alperesi használatot tudomásul veszi.

Ennek azért van jelentősége, mert bérlet esetén valóban a jogviszony végén lenne esedékes az elszámolás, a jogalap nélküli birtokos azonban elszámolható költségei megtérítését - a Ptk. 194. § (1) és (2) bekezdéseinek megfelelően - azok felmerülésekor kérheti. Adott esetre ez azt jelenti, hogy a Pp. 247. § (3) bekezdés második fordulatában foglalt feltételek nem állnak fenn a beszámítási kifogás előterjeszthetőségét illetően, hiszen az alperes jogcím nélküli birtokosként igényét már az elsőfokú eljárásban is érvényesíthette volna. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a fellebbezéshez csatolt számlák a használati szerződés megkötése előtt keletkeztek, így megtérítési igényét az alperes már e szerződés megkötésekor érvényesíthette volna.

Ezen túl megállapítható, hogy az alperes egyértelműen tisztában volt már 2005-ben is kiürítési kötelezettségével, ezért rosszhiszemű jogcím nélküli birtokosnak minősül, aki a Ptk. 194. § (2) bekezdése szerint csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhetne megtérítést. Az esetleges gazdagodás mértékére azonban nincs peradat, az ugyanis nem azonos a beruházásoknak a becsatolt számlák szerinti bekerülési költségével. A gazdagodás bizonyítottasága hiányában tehát az alperes beszámítási kifogása egyebekben is alaptalan lenne különös figyelemmel a Pp. 235. § (1) bekezdés második fordulatára.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az alperes kizárólag a felperesi keresetváltoztatásra tekintettel lett kis részben pernyertes, amely a perköltség meghatározása szempontjából nem számottevő. Az ítéletábra ezért a másodfokú perköltség viselésére az alperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, ennek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint határozva meg.

Az alperes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a).

Budapest, 2007. november 13.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.

a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.  
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.  
bíró

A kiadmány hiteléül: