



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.125/2023/10.

A felperes:

felperes neve (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Kozeschnik és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kozeschnik Bálint ügyvéd. ügyvédi iroda címe)

Az alperes:

alperes neve (alperes lakcíme)

Az alperes meghatalmazott képviselője:

Kapusi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kapusi Miklós ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

A per tárgya:

Használati díj és kártérítés iránti igény

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 8.P.21.581/2020/76.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes, 8.P.21.581/2020/77.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 588 000 (ötszáznyolcvannyolcezer) forint másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 2 500 000 (kettőmillióötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A felperesi önkormányzat a 2004. február 3. napján kelt „Használati jogot alapító szerződéssel” az alperes használatába adta a tulajdonát képező ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú, természetben ingatlan címe szám alatt található sporttelep megjelölésű, 15 000 m² nagyságú ingatlanrészt, melyre, mint a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanra, a Kincstári Vagyoni Igazgatóság javára 2013. február 18. napjáig elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve.

[2] A szerződés 1.2 pontjában rögzítésre került, hogy a felperesi önkormányzat az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt kizárólag sport célra, illetve sportlétesítmény céljára használhatja, hasznosíthatja az ingatlant, továbbá a 3. pontban az, hogy a felperesi önkormányzat támogatta az alperes azon szándékát, mely szerint kizárólag saját beruházásban teniszcentrumot kíván építeni, melyre tekintettel a felperes az ingatlanrészt a konkrétan meghatározott céllal és időre térítésmentesen adta az alperes használatába.

[3] A térítésmentes használatba adás feltételeként rögzítésre került, hogy az alperes a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 18 hónap alatt egy legalább 80 m² alapterületű klubházat és 4 szabadtéri teniszpályát létesít, melyek közül 1 pálya télen fedett, majd 2008. április 15. napjáig további 3 szabadtéri teniszpályát létesít, melyek közül 1 pálya szintén télen fedett. A szerződés 4. pontjában rögzítésre került, hogy a felperesi önkormányzat az alperes saját erőforrásaiból megvalósításra kerülő sportberuházás közérdekű jellegére tekintettel a jogviszony fennállása alatt használati díjat nem állapít meg, azonban az alperes ezen időszak alatt viselni köteles a felmerülő közüzemi díjakat.

[4] A szerződés 6. pontja azt tartalmazta, hogy a használat tárgyát képező ingatlanrészt az alperes kizárólag milyen meghatározott célra használhatja, mely körben rögzítésre került az is, hogy a felperesi önkormányzat részére tenisz sportrendezvények és iskolai teniszoktatás céljára – előzetes egyeztetés alapján – minden év május 1-től október 15-ig heti két alkalommal két pályát 8 és 14 óra között 3 óra időtartamra térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátania. A szerződő felek a szerződést határozott időre 2018. december 31. napjáig (15 évre) kötötték meg azzal, hogy várakozásuk szerint ezen időpontig az ingatlan, mint telek tulajdon az alperes tulajdonába kerül, míg ellenkező esetben a használati jog automatikusan további 99 évre meghosszabbodik.

[5] Rögzítésre került a szerződés 11. pontjában az is, hogy a szerződő felek között a határozott időre létrejött jogviszony megszűnik, ha az ingatlan elidegeníthetővé válik. Erre az esetre a felperes vételi jogot biztosított az alperes részére az elidegenítési és terhelési tilalom jogerős földhivatali törlésétől kezdődő 1 évig azzal, hogy ha ezen időtartam alatt az alperes a vételi jogával él, úgy jelképes, 1 euró vételárért külön szerződéssel az ingatlan területet a felperes az alperes tulajdonába adja. A szerződés 12. pontjában kikötötték, amennyiben az alperes a vételi szándékát nem kívánja érvényesíteni, úgy egymás között a felek elszámolnak, mely elszámolásra a szerződés 10.4 és 10.5 pontjában foglaltakat tekintik irányadónak. E szerződés megszűnésétől számított kétszer 30 napon belül kötelesek elszámolni egymással, az elszámolásra a javaslatot 30 napon belül az a fél köteles előterjeszteni, aki a szerződés megszüntetését kezdeményezte. Az alperes csak olyan értéknövelő átalakítási, korszerűsítési költségeinek megtérítését követelheti, amelyhez előzetesen a felperes hozzájárult, és amely beruházásokat állagsérelem, valamint a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot veszélyeztetése nélkül elvinni nem tudja. Megállapodtak, hogy az alperes által elvégzett beruházások értéke tekintetében elfogadják a kérésükre az Igazságügyi Szakértői Intézet által kijelölt szakértő szakvéleményében megállapított elszámoláskori értéket azzal, hogy értéknövelő beruházások körében az alperes javára elszámolják az általa kifejezetten erre a célra alapított és működtetett cég értékét. A szerződés 13. pontjában a felek a tulajdonszerzés további feltételeként rögzítették, hogy a terület kizárólag sport célra használható és hasznosítható.

[6] Az ismertetett szerződés útján alperes használatába adott ingatlan övezeti besorolása a felperesi önkormányzat képviselőtestülete 15/2004. (VI.25.) rendeletében foglaltak szerint „KSP” volt, azaz olyan sport, szabadidős pihenés és testedzés céljára szolgáló területnek minősült, melyen az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint sportlétesítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, valamint szolgálati lakás volt létesíthető. A beépítettség 10%-ban volt maximálva, az építmény magasság minimum 3,5 maximum 10,5 méterben került meghatározásra, a zöldfelület minimális aránya 40% azzal, hogy a terület körbe fásítandó.

[7] A peres felek 2004. február 19. napján a ingatlan címe szám alatti sporttelep alperes használatába adott területrészt bejárták, megállapítva, hogy az ingatlanrész felépítmény és közmű nélküli füves terület, a utca 1 neve és a utca 2 neve utcák felőli oldala betonoszlop soros, drótfonatos kerítéssel határolt, míg a terület többi határa nincs bekerítve, a sarokpontokat a bejárásakor a felperes az alperes részére megmutatta. Az ekkor felvett jegyzőkönyvben az alperes használatába adott ingatlanra, mint a ingatlan helyrajzi száma/1 helyrajzi számú ingatlanra utaltak, arra hivatkozással, hogy a sporttelep elvi megosztás

szerinti jelzésének ez felel meg. Tárgyként a ingatlan helyrajzi száma/1 helyrajzi számú ingatlanrész birtokba adását jelölték meg.

[8] A szerződés megkötését követően az alperes a felperes által ingyenesen használatába adott 15 000 m²-es területből 1 210 m²-es részt vett igénybe a szerződés szerinti célra, sportlétesítmények létrehozására, az ezt meghaladó területet nem használta. Az ingatlan utca 1 nevei utcához közeli részén 2004-2005-ben egy 190 m² bruttó alapterületű földszintes, tetőtér beépítéses klubházat létesített klubszobával, büfével, teakonyhával, öltöző és tárolóhelyiségekkel, irodával, kazánházal, vizesblokkokkal. A klubépület mögötti a szabadtéren 4 db, egyenként 800 m² alapterületű tenispályát alakított ki, továbbá létesített egy fedett tenispályát, egy 657 m²-es fólia fedésű könnyűszerkezetes építményen belül 607 m²-es alapterülettel. Ezen létesítményeken túl felperesi hozzájárulással 2009-ben egy egyterű, bruttó 196 m²-es asztalitenisz csarnok is épült. A felépítmények és a sportpályák létesítéséhez az alperes saját forrásait használta fel, ahhoz a felperes nem járult hozzá.

[9] Az elidegenítési és terhelési tilalom lejártát majd 2013. február 25-i ingatlan-nyilvánítási törlését követően a felperesi önkormányzat 18/2013. (V.31.) számú rendeletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyona körébe tartozik, egyben ugyanezen rendeletben úgy rendelkezett, hogy a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek, - a rendelet 5. § a) és b) pontjában felsorolt további vagyonelemekkel együtt - a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati vagyonnak a közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy gyakorlását szolgáló törzsvagyonába tartoznak.

[10] Az alperes 2013. június 4-én bejelentette a felperesnek, hogy nem kíván élni a vételi jogával, és kérte a szerződés szerinti elszámolást. A felperes az alperes ismételt felhívásaira sem reagált, ezért az alperes közjegyző előtt nemperes eljárásban kezdeményezte igazságügyi szakértői vélemény beszerzését a szerződés szerinti beruházásai ellenértékének a megállapítására. A közjegyző által beszerzett szakértői vélemény a beruházások értékét 76 740 000 forintban határozta meg. Az elkészült szakértői véleményt az alperes 2014. március 26. napján kelt levelével küldte meg a felperesi önkormányzatnak, felszólítva azt arra, hogy a szakértői véleményben foglalt összeget 25 000 forint ügyvédi költséggel együtt 15 napon belül fizesse meg részére. A felperesi önkormányzat 2014. április 24-én 49/2014. számú önkormányzati határozatában úgy foglalt állást, hogy az alperes igényének teljesítését nem támogatja.

[11] Az alperes 2014. július 22. napján pert indított (előzményi per) a felperessel szemben a szakértői véleményben megállapított ellenérték és járulékaik megfizetésére, keresetét elsődlegesen a szerződés teljesítése szerinti elszámolásra, másodlagosan az alperes (jelen perbeli felperes) által a szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére alapította. Az ellenkérelem elsődlegesen arra irányult, hogy a használati jogviszony nem szűnt meg, mert az ingatlan nem vált elidegeníthetővé, az az önkormányzat törzsvagyonába tartozik, hivatkozott továbbá a szerződés 11. és 10.5 pontjának a semmisségére, a vételi jog kikötésének érvénytelenségére, és ennek következtében arra, hogy nem gyakorolható a 12. pontban rögzített rendelkezés sem. A jelen perbeli felperes – alperesként – vitatta a szakértői véleményben foglaltakat, egyúttal 2016. november 7. napján beszámítási kifogást terjesztett elő 2013. március 1. napjától kezdődően havi 1 575 000 forint használati díj iránti igény megfizetése, továbbá rendkívüli avulás miatt bekövetkezett kárának megtérítése iránt.

[12] A Budapest Környéki Törvényszék a keresetet 20.P.20.855/2016/13. számú ítéletével bírálta el, mely a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.360/2017/4/II. számú, 2017. június 27. napján kelt ítéletével vált jogerőssé. A jogerős ítéletet a Kúria 2018. október 2. napján kelt ítéletével hatályában fenntartotta. A jogerős ítéletben foglaltak szerint a felperesi önkormányzat 76 740 000 forintot volt köteles annak 2014. április 16. napjától számított kamataival együtt megfizetni a jelen per alperese részére a használati szerződésből eredő elszámolás eredményeként. A bíróság a beszámítási kifogásnak eljárási okból nem adott helyt, mivel azt elkésletnek minősítette.

[13] Az ítéltábla ítéletében kifejtette, a felperesi önkormányzat az elszámolás teljesítését alaptalanul tagadta meg, melyből következően az alperes, mint jogosult választhatott a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 313. §-ában foglaltak alapján a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezményei között. Az alperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeként megtérítési igénnyel élt a felperessel szemben, pénzszolgáltatás teljesítését kérte a felperesi önkormányzattól, mely szolgáltatással a felperesi önkormányzatnak kellett volna elől járnia, ennek azonban nem tett eleget, amire tekintettel az alperes a Ptk. 281. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlant nem volt köteles elhagyni.

[14] A Kúria ítéletének [13] bekezdésében kitért arra, hogy a felperes (jelen per alperese) a szerződés megszűnésétől kezdődően valóban jogszerűen használja ingyenesen a területet és a felépítményeket, ezt azonban nem az avulás körében kell értékelni, hanem a használat fejében – annak egyéb feltételei fennállása esetén – használati díj jár. Ez az igény a beszámítási kifogás – elkéslettség miatti – nem érdemi elutasítása folytán csak külön perben érvényesíthető.

[15] A szerződéses jogviszony megszűnését követően, 2013. március 1. napjától kezdődően a peres felek között folyamatban volt elszámolási jogvita teljes időtartama alatt a perbeli ingatlan 1 210 m² területén a fedett és szabadtéri tenispályákat, klubházat és asztalitenisz csarnokot mindvégig az alperes használta, a sportlétesítményt az alperes üzemeltette, annak használatáért a felperes részére használati díjat nem fizetett, az üzemeltetés során keletkezett hasznokkal nem számolt el.

[16] A Kúria ítéletének meghozatalát és kézbesítését követően a felperes a beruházás értékét a jogerős ítéletben foglaltak szerint az alperes részére megtérítette, melyet követően, 2019. január 15. napján az alperes az ingatlant a felperes birtokába adta. Az ingatlan birtokba adására közjegyző neve közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes neve közjegyzőhelyettes közreműködésével került sor, aki jegyzőkönyvben rögzítette ténytanúsítás formájában a birtokba adás körülményeit, valamint az ingatlan, az ingatlanon lévő épületek, építmények állapotát. A jegyzőkönyvhöz fénykép-dokumentáció került csatolásra.

[17] A peres felek között 2004. február 3. napján kötött, használati jogot alapító szerződés tárgyát képező 15 000 m² nagyságú ingatlanrész önálló, város neve belterület ingatlan helyrajzi száma/1 helyrajzi számú ingatlanként történő bejegyzésére – a ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú ingatlanból telek alakítás útján – a kormányhivatal neve 33687/2018. (X.3.) számú határozatával került sor.

[18] A felek között a ingatlan helyrajzi száma helyrajzi számú ingatlanon fennálló elidegenítési és terhelési tilalom 2013. február 28-i törlésével megszűnt szerződésből eredő elszámolás alapját képező, az szakértői inézet neve, szakértő neve okleveles építészmérnök, igazságügyi építész szakértő által 2014. február 28. napján készített igazságügyi műszaki szakértői vélemény (a továbbiakban: intézet rövid neve szakértői vélemény) által rögzített állapothoz képest a 2019. január 15-i birtokba adásig a rendes karbantartás elmulasztása miatt a klubházban 1 098 000 forint összegű, a térburkolatokban 173 000 forint összegű, a salakos teniszpályákban 940 000 forint összegű, a kerítésekben és a locsolóhálózatban 195 000 forint összegű, az asztalitenisz csarnokban 649 000 forint összegű, a fedett teniszpálya csarnok fűtési rendszerében 288 000 forint összegű, a fedett csarnokban lévő salakos teniszpályában 190 000 forint összegű átlagos mértéket meghaladó, azaz rendkívüli avulás (értékcsökkenés) következett be. A klubházban a vizesblokkok burkolatai, a tetőtéri edzőterem padlóburkolata károsodott; a térburkolatoknál megsüllyedt, széthullott térburkolati felületek keletkeztek; a kültéri salakos teniszpályáknál a felújítandó felső réteg károsodott; a kerítések és a locsolóhálózat felújítása szükségessé vált. Az asztalitenisz csarnok belső padlóburkolata javításra; a fedett teniszpálya csarnok fűtési rendszere korszerűségi és működési felülvizsgálatra szorul; ugyanezen teniszpálya salakjának felső rétege felújítandó a rendes éves karbantartások elmulasztása miatt.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

[19] A felperes a Budapest Környéki Törvényszéken 2020. március 23. napján benyújtott, - jogalapját és késedelmi kamat igényének kezdő időpontját illetően - később módosított keresetében használati díj címén 51 380 000 forint és annak 2017. október 1. napjától a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére, valamint kártérítés címén 4 613 000 forint és annak 2018. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, továbbá a 32/2003. (VIII.28.) IM rendelet szerinti perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[20] Használati díj iránti igényét arra alapította, hogy alperes a ingatlan helyrajzi száma/1 helyrajzi szám alatti ingatlant, az azon létesített tenisz sportcentrum felépítménnyel együtt jogalap nélkül használta az elidegenítési és terhelési tilalom törlését, illetve a felek között 2004. február 3. napján kötött szerződés megszűnését követően, azt csak 2019. január 15. napján adta a felperes birtokába, míg a kártérítési igénye vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a 2013. február 28. napja és 2019. január 15. napja között eltelt 6 év alatt jelentős amortizáció következett be az ingatlanon és felépítményein annak okán, hogy az alperes a karbantartási, állagmegóvási kötelezettségeinek nem tett megfelelően eleget.

[21] A használati díj iránti igénye tárgyában elsődleges jogalként rosszhiszemű jogalap nélküli birtoklásra hivatkozott a Ptk. 195. § (3) bekezdésében, továbbá a Kúria ítéletében foglaltakra utalva, a BH2005. 359 számú döntésben, valamint a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (VI.28.) PK véleményében foglaltakra. Az elszámolás dogmatikai jogalapjaként a jogalap nélküli elszámolás szabályait jelölte meg. Másodlagos jogalként hivatkozott a Ptk. 201. § (1) bekezdésére, az alapján a visszterhesség vélelmére, ennek körében a BH2009. 220 döntésben foglaltakra. Harmadlagos jogalként a Ptk. 339. § alkalmazásával kártérítés címén kérte az alperes kötelezését, előadva, hogy jogellenesen vonta el az alperes a felperes jogait a

birtoklásra, használatra, hasznok szedésére vonatkozólag, melyből eredően keletkezett kár használati díj megtérítése útján lehetséges. Az okozati összefüggést felperes úgy határozta meg, hogyha időben visszaadta volna az ingatlant az alperes, akkor azt használni, hasznosítani tudta volna, egyúttal hivatkozott arra, hogy az, hogy az alperes hasznosította az ingatlant, ez pedig a káronszerzés tilalmába ütközik. Negyedleges jogalapként a Ptk. 196. § (2) és (3) bekezdésére alapítottan az alperes, mint felelős őrző helytállási kötelezettségére hivatkozott, a BH2010. 296 eseti döntésre is utalva.

[22] Rendkívüli avulásból eredő kártérítési igényét a Ptk. 195. § (3) bekezdésében foglaltakra és a Ptk. 355. § (4) bekezdésére alapította, előadva, hogy a kártérítésbe az értékcsökkenés is beletartozik, amit a rendes karbantartás elmulasztása okozott, egyben e körben a BH2006. 111 számú és BH 2011. 164 számú döntésekben foglaltakra hivatkozott.

[23] Késedelmi kamat igénye vonatkozásában előadta, hogy annak kezdő időpontját a középátlagos időponttól határozta meg arra figyelemmel, hogy alperes 2013. március 1-jén esett késedelembe a használati díj fizetésével, illetve, hogy a visszerhesség vélelme alapján a birtoklás jogcímének megszűnésétől köteles ellenértéket fizetni.

[24] Az alperes elsődlegesen az eljárás megszüntetését kérte a Pp. 240. § (1) bekezdésének a) pontjára, és 176. § (1) bekezdésének d) pontjára, ítélt dologra hivatkozással, érdemi ellenkérelme a felperes keresetének elutasítására és perköltségekben marasztalására irányult. Ennek körében egyrészt arra hivatkozott, hogy nincs helye használati díj iránti igény előterjesztésének vele szemben, másrészt arra, hogy a felperes használati díj iránti igénye eltúlzott, miután a használati szerződésben az ingatlannak az ellenértékét a felek mindössze 1 euróban határozták meg.

[25] Alperes hivatkozott továbbá a Ptk. 321. § (1) bekezdése és a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján a felperes követelésének elévülésére, előadva, hogy az elévülési idő nem nyugodott és nem is szakadt meg, ebből következőleg az elévülés 2018. február 28. napját megelőző igényekre bekövetkezett. A kártérítési kereset vonatkozásában azt adta elő, hogy az avulást a Kúria az előzményi ügyben született ítéletében kizárta. A használati díj iránti igény vonatkozásában hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla előzményi ügyben született ítéletének azon rendelkezésére, mely az egyéb feltételek alkalmazását kizárta, ez okból ő nem volt köteles elhagyni az ingatlant, amiből érvelése szerint az következik, hogy nem minősült rosszhiszemű birtokosnak. Utalt arra, hogy az ítéltábla és a Kúria is megállapította, ő jogkövetően járt el, ugyanakkor a felperesi önkormányzat hátráltatta a peres felek között folyamatban lévő per befejezését. Emellett azzal érvelt, hogy a szerződés szerint a felépítmény alperesi tulajdonban volt, így azután használati díj a felperesnek nem járhat, ennek körében okirattal alátámasztva utalt arra, hogy a felperes külön építményadót is kivetett rá.

[26] Ellentétesnek találta a felperes igényét azzal, hogy nem tekintette a szerződést megszűntnek. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a Ptk. 195. § (2) bekezdése alapján a jóhiszemű birtokos addig, amíg vissza nem követelik tőle a birtokot, a hasznokért és a károkért nem felel. Előadta továbbá, hogy a dolog állagfenntartásához szükséges volt annak használata. Hivatkozott a használatnak az ingyenességére, amit a korábbi szerződésben foglaltakra alapított, másrészt arra, hogy valójában teljesítette az ellenértéket azzal, hogy ingyen oktatott gyerekeket iskolai rendezvények körében. Hivatkozott továbbá arra, hogy

azon ingatlan, melyre a felperes keresetlevelében hivatkozik, azaz a város neve belterület ingatlan helyrajzi száma/1 helyrajzi számú ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban nem is létezett abban az időszakban, melyre a felperes használati díj iránti igényt kíván érvényesíteni. Az avulás körében érvényesített alperesi igénnyel összefüggésben hivatkozott arra, hogy betörés történt a szakértői szemlét megelőzően.

Az elsőfokú ítélet

[27] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy a felperes részére 15 nap alatt fizessen meg használati díj címén 15 926 391 forintot, valamint ezen tőkeösszeg utáni járulékokat, továbbá kártérítés címén 3 533 000 forintot és ezen tőkeösszeg utáni járulékokat. A bíróság a felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította. Rendelkezett a pernyertesség-pervesztesség arányában a perköltség megosztásáról, valamint a le nem rótt eljárási illeték arányos megfizetéséről.

[28] Az ítélet jogi indokolásának kiinduló pontjaként rögzítette, hogy az előzményi ügyben hozott, Kúria által felülvizsgált jogerős ítélet miatt a jelen perben már nem lehetett vitássá tenni, hogy az alperes által használt felperesi ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésével a felek közti használati szerződés megszűnt. Ezen időponttól számított egy éves időtartamon belül élhetett volna az alperes vételi jogával, melyet azonban nem kívánt gyakorolni és már 2013. június 4. napján ezt közölve, elszámolási igényt jelent be a felperes felé. A használati szerződés megszűntét követően az alperes nem rendelkezett joggal az ingatlan birtoklására, és az ingyenes használat lehetősége sem állt fenn. A felperesi keresetben megjelölt jogalapok közül a bíróság a Ptk. 193-196. §-aiban szabályozott jogalap nélküli birtokos jogállására, illetve a felelős őrzésre vonatkozó rendelkezéseket találta a perbeli jogvita elbírálása szempontjából irányadónak. Az alperes 2013. március 1. napjától kezdődően az ingatlan birtoklására a felépítményekre is kiterjedően nem volt jogosult, azt a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján köteles lett volna a felperesnek, mint tulajdonosnak kiadni. A felperes 2013. június 4-ei leveléből, valamint a szerződési feltételek ismeretéből következően az alperesnek tudnia kellett a birtoklási jogának megszűnéséről, ennek ellenére az ingatlant nem adta át a felperesnek, ezért a bíróság bár rosszhiszemű birtokosnak minősítette, a Ptk. 193. § (2) bekezdése értelmében megállapította, hogy őt a visszatartási jog gyakorlása megillette, ezáltal jogalap nélküli birtokosként a felelős őrző jogállására így nem a Ptk. 195. §-ában írtak, hanem a Ptk. 196. §-ában rögzített rendelkezések az irányadók. Az alperes azért gyakorolhatta jogszerűen visszatartási jogát, mert a felperes elzárkózott a beruházások ellenértékének megtérítésétől.

[29] A Ptk. felelős őrzésre vonatkozó szabályainak ismertetése nyomán a törvényszék kitért arra, nem fogadható el az alperes hivatkozása, mely szerint a továbbhasználatra azért került sor, mert ez a dolog fenntartásához szükséges lett volna. Az ingyenes használatot nem alapozza meg közérdekű tevékenység és az az alperesi hivatkozás sem, hogy az ingatlan értékét a használati szerződésben 1 eurós ellenértékkel lehetett volna megváltani. E körben a bíróság kitért arra, hogy ezt kizárólag a szerződésben rögzített egyedi körülmények, feltételek fennállása esetén lett volna irányadó. Azonban mivel az alperes vételi jogával nem élt, az azt követő időszakra ez az értékmeghatározás nem vehető figyelembe.

[30] Az alperes elévülési kifogását a bíróság a 2015. április 1-jét megelőző időszakra nézve találta megalapozottnak, figyelemmel arra, hogy a perindításra 2020. március 23. napján került sor. Ez a használati díj igény elévülését megszakító időpont, melyet megelőző 5 évnél korábbi időszakra nézve az elévülés folytán a felperes bíróság előtt már nem érvényesíthet igényt.

[31] A használati díj összegszerűségét a bíróság az előzetes közjegyzői bizonyítás útján beszerzett szakértői vélemény aggályossága miatt, a perben beszerzett újabb szakvélemény alapján határozta meg. Részletesen elemezte a szakértői vélemény érték meghatározási módszerét, a megfelelőnek tekintett összehasonlító adatokat, továbbá alperes javára értékelte azt a tényállási elemet, hogy 15 000 m²-es ingatlanból csupán 1 210 m²-en valósult meg a sportpálya rendeltetésnek megfelelő használat. A terület jelentősebb részét az alperes ténylegesen nem is vette használatba. A bíróság kitért még arra, hogy a felperesi indítvány alapján került sor a szakvélemény átdolgozására, mely már megfelelő összehasonlító adatokat vett figyelembe és ezeket alapul véve az alperes által ténylegesen használt ingatlan, 1 210 m²-es felépítményes alapterületére aggálytalanul határozta meg éves bontásban a használati díjakat 2015. és 2019. január 15-e közötti időszakra nézve, mely díjösszegeket az ítélet indokolása éves bontásban tartalmazza. A bíróság mind a felperesi, mind az alperesi aggályokat a perben készült szakvéleménnyel kapcsolatban alaptalannak minősítette, ezért további szakvélemény kiegészítést, illetve a szakértő személyes meghallgatását sem látta szükségesnek, így a használati díj fizetési kötelezettség megállapítását erre az aggálytalan szakértői véleményre alapította.

[32] A bíróság nem találta megalapozottnak az ingatlan felelős őrzésével összefüggésben felmerült költségekkel kapcsolatos alperesi hivatkozást, tekintettel arra, hogy erre nézve csak saját hozzávetőleges számítását csatolta, egyéb bizonyítékot nem szolgáltatott. A használati díjigényre nem hat ki az, hogy a sportcentrum működtetése esetlegesen veszteséges volt, ezért a bíróság az ezzel kapcsolatos alperesi igazolásokat is figyelmen kívül hagyta.

[33] A felperes keresethalmazatának másik jogalapon előterjesztett igényét vizsgálva a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján megállapította a kártérítés iránti igény jogalapjának fennálltát, mivel a rosszhiszemű birtokos felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be. A Ptk. 355. § (4) bekezdését idézve rögzítette, e körben teljes mértékű kártérítési felelőssége áll fenn alperesnek. Ebbe beleértendő az az értékcsökkenés, amely rendkívüli avulásból ered. E körben a közjegyzői kirendelés folytán készült szakértői véleményt vette a kármegállapítás alapjául, mely a felépítményeket tételesen számba véve az általános műszaki avulás értékét meghaladó mértékű állagromlás miatti értékcsökkenést határozta meg. A bíróság kizárólag a fedett teniszpálya-csarnok tartószerkezetére és fóliaborítására vonatkozólag szakértő által megállapított rendkívüli avulási összeget nem fogadta el felperesi kárigény alapjául, utalva arra, hogy az előzményi perben a szakértő is úgy nyilatkozott, a fedett teniszcsarnoknál a szerkezetre és fóliára vonatkozóan a sűrű csereszükséglet merül fel, az időjárásnak kitett elemek jelentősebb természetes avulása a jellemző. Ekként az alperes kártérítési kötelezettségét ezen összeg levonásával a szakértői vélemény alapján határozta meg.

[34] A bíróság részletes levezetést adott arra nézve, hogy a pernyertesség, pervesztesség pontosan meghatározott arányában milyen módon került sor a felmerült költségek, valamint a le nem rótt eljárási illetékfizetés megosztása a felek között.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[35] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak részbeni megváltoztatását és a használati díjban, valamint kártérítésben marasztaló részt illetően a keresetét elutasító rendelkezés megváltoztatásával az alperes kereseti kérelem szerinti teljes marasztalását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és ugyanezen bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, mert az elsőfokú bíróság szakértő bizonyítással kapcsolatos eljárását szabálysértőnek minősítette.

[36] Fellebbezésének indokolásában elsődlegesen kitért arra, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított tényállással, valamint a kereset jogalapjának minősítésével egyetért, a fellebbezés az ítéletben rögzített marasztalás összegszerűségére irányul. A fellebbezési álláspont szerint a használati díj összegének megállapítása során tévesen ítélte meg úgy az elsőfokú bíróság, hogy csak 1 210 m²-es terület után áll fenn a használati díjra való jogosultsága. Az ítélet megállapította, az alperes az ingatlan egészére nézve jogalap nélküli birtokos volt, és elzárta őt attól, hogy az ingatlan teljes területét használni tudja. Hangsúlyozta, a használati díj a jogalap nélküli birtoklás miatt azért jár, mert tulajdonosként elesett a használattól, ez nem a hasznosítás lehetőségének elmaradása miatti kártérítés, az elszámolás alapja az, hogy a jogalap nélküli birtokos megtérítési kötelezettség hiányában az általa használt dolog hasznával jogalap nélkül gazdagodna.

[37] A Ptk. 196. § (2) és (3) bekezdés irányadó rendelkezéseire hivatkozva kiemelte, e törvényi rendelkezések a dolog egészére vonatkoznak, mely jelen esetben az egész ingatlan jogilag egységes tulajdonát jelenti az, mint oszthatatlan szolgáltatás került az alperes birtokába. A felelős őrző felelősségének korlátozása csak akkor lehetséges, ha a használat a dolog egy részére vonatkozóan áll fenn. A dolog használata az egész dologra kiterjed, a tulajdonjog is annak egészén, oszthatatlan módon fennállt jelen esetben. Felperes felhívta a figyelmet, hogy az elsőfokú eljárás során csatolta azokat az okiratokat, melyek igazolják, hogy az alperes jogellenes magatartása őt a teljes ingatlan hasznosításától fosztotta meg, így értelemszerűen a használati díjnak a teljes terület méretéhez kell igazolnia. Kiemelte, a per során ő bizonyította azt is, hogy ezeken a területeken fennállt volna a lehetsége bérbeadás útján bevételt realizálnia, és ez az alperes számára is lehetséges volt. A felperes ezáltal konkrét haszontól is elesett, mert a tervezett bérleti szerződések megkötésére az alperes jogalap nélküli birtoklása miatt nem kerülhetett sor.

[38] Felperes felhívta a figyelmet arra is, hogy az ítélet e tekintetben álláspontja szerint aggályos szakvéleményen alapul. A keresetlevélhez csatolt eredeti szakvéleményhez képest az újabb szakvélemény teljesen eltérő, jóval alacsonyabb használati díjat határozott meg. Az ezzel kapcsolatos aggály oka, hogy a szakértő csak az ingatlan egy részére állapította meg a használati díjat. A szakértő ennek során a vizsgálat tárgyát úgy módosította, hogy az eltérésnek nem adta indokát, és így állapított meg a korábbihoz képest jóval alacsonyabb összegű használati díjat. Nem tűnik ki a szakvéleményből az sem, hogy az ún. felépítményes

ingatlan megjelölés pontosan az ingatlan mely részére vonatkozik. A szakértő nem mérlegelhetette, hogy az ingatlan mely részére nézve állapít meg használati díjat, az ingatlan egészét kellett volna alapul vennie a díjszámítás során. A felperes kifogásolta a szakvélemény-módosításban szerepeltetett összehasonlító adatokat is, azoknál a telek és a felépítmény mérete is jóval kisebb. Ennek ellenére az 1 m²-re vetített értéket a szakértő magasabb összegben állapította meg, mint a perbeli ingatlanét. Hiányzik az újabb szakvéleményből a forgalmi érték-meghatározás egzakt levezetése is. Felperes megjegyezte, a szakértő rendelkezik szakmai kompetenciával, így az ő feladata a legmegfelelőbb vizsgálati módszer kiválasztása. A bíróság a korábban alkalmazott módszertől eltérő alkalmazását nem írhatta volna elő. Sérelmezte, hogy indítványa ellenére az elsőfokú bíróság a szakvélemény további kiegészítését mellőzte, jöllehet a jelzett aggályok csak így lennének kiküszöbölhetők. Kiemelte továbbá, a használati díjat nem befolyásoló tényező, hogy az ingatlan önkormányzati törzsvagyon része, és hogy kizárólag sportkomplexumként hasznosítható. Az ingatlan forgalomképessége nem számít a használati díj megállapításnál. A használati díj összegét a forgalomképesség nem korlátozza, tehát nincs használati díjat korlátozó tényező. Az alperes jogalap nélküli birtoklása a hasznosítási lehetőséget vette el, ezért felperes kérte az eredeti szakvéleményben foglalt módszer elfogadását.

[39] A fellebbezési álláspont szerint az elsőfokú bíróság tévesen mellőzte a fedett teniszpálya csarnok tartószerkezetére és fólia borítására vonatkozóan megállapított 1 080 000 forint összegű rendkívüli avulást kártérítésként figyelembevételét, azt ugyanis maga a szakértő is megállapította, szakkérdést a kompetenciával nem rendelkező bíróság nem bírálhatta volna felül. A másik perben készült, hivatkozott szakvélemény, és szakértői nyilatkozat pedig nem képezte a jelen eljárás tárgyát.

[40] Összefoglalásként felperes előadta, a keresethez csatolt szakvéleményt téves indokok alapján minősítette aggályosnak a bíróság. Ezzel szemben a per során készült szakvélemény-kiegészítés az aggályos, az további kiegészítésre szorul, ilyen formában nem alkalmas az összecszerelés bizonyítására. A bíróság jogkörét túllépve határozta meg a szakértő felé, hogy milyen szakmai szempontok szerint készítse el a kiegészítést és tévesen indult ki abból, hogy a használati díj csak az ingatlan egy része után jár. Ugyancsak tévesen mellőzte a fedett teniszpálya csarnok tartószerkezetére és fólia borítására vonatkozóan megállapított összeg figyelembevételét a marasztalás során.

[41] Az alperes a fellebbezéssel szemben ellenkérelmet terjesztett elő, melyben egyúttal az ítélet hatályon kívül helyezését is indítványozta. Ez utóbbi kérelmet az ítéltábla tartalma szerint csatlakozó fellebbezésnek tekintette, melyet külön alakszerű jogerős végzéssel visszautasított (9. sorszámú végzés).

Az ítéltábla döntésének indokai

[42] A felperes fellebbezése alaptalan.

[43] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. § egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság

ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen meg kell határoznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit. Az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

[44] A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon. A kifogásolt rendelkezést, vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. 371. § b) pont], továbbá azt az anyagi vagy eljárásjogi szabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[45] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és az alperes kereset szerinti marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének teljes egészében történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, valamint az alperes marasztalását az első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségben.

[46] A Pp. 383. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság – az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt.

[47] Az előbbiek azt jelentik, amennyiben a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és hatályon kívül helyezésére is irányul, úgy a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet kell vizsgálnia, és csak ennek megalapozatlansága esetén dönthet az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelemről.

[48] A felperes fellebbezésében nem jelölt meg a Pp. 380. §-ában szabályozott, az ítélet kötelező hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértést és ilyet az ítéltábla sem észlelt, így a Pp. 381. §-a szerinti, az ítélet mérlegelhető hatályon kívül helyezésének feltételeit kellett vizsgálni.

[49] A Pp. 381. § szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése, vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy nem észszerű.

[50] A felperes a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmében előadott álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul rendelte el a közjegyzői eljárásban

készült szakértői vélemény „kiegészítését”, egyúttal az elsőfokú eljárásban elkészült szakvéleményt aggályosnak minősítette. Ennek okát abban jelölte meg, hogy a szakértő csak a perbeli ingatlan egy részére állapított meg használati díjat, másfelől a használati díj megállapítása során a szakértő a vizsgálat tárgyát úgy módosította, hogy annak nem adta indokát. A fellebbezési álláspont szerint a felhasznált összehasonlító adatok alkalmatlanok a szakvélemény kialakításához. Olyan ingatlanok kerültek összehasonlításra, ahol a telekterület nem ismert; nem világos az sem, hogy a szakértő által megjelölt ingatlanokból miért csupán négy ingatlan került kiemelésre, illetve hiányzik a szakvéleményben annak levezetése, hogy a szakértő a perbeli ingatlan forgalmi értékét milyen tényezők alapján, milyen módszerrel, milyen lépésekkel állapította meg. Utalt arra, indítványozta, hogy a szakértő egészítse ki a szakvéleményét az általa megjelölt szempontok figyelembevételével, ezt azonban a bíróság nem rendelte el, ezért ez már csak a megismételt eljárásban lehetséges.

[51] A Pp. 316. § (1) bekezdése alapján a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, ha

c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy

d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[52] A (3) bekezdés szerint az aggályos szakértői vélemény a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe.

[53] A Pp. 317. § (1) bekezdés d) pontja értelmében a bíróság felhívja a fél figyelmét, ha a magánszakértői vélemény, vagy a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos.

[54] Az elsőfokú bíróság a per érdemében megtartott tárgyaláson (30. számú jegyzőkönyv 2. oldal) a Pp. előbbi szakaszára hivatkozással helyesen hívta fel a felperes figyelmét arra, hogy a pert megelőzően, igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes (közjegyzői) eljárásban kirendelt szakértő 2 neve igazságügyi szakértő (szakértői intézet 2 neve) által készült szakvélemény aggályosnak tekinthető, mivel a szakértő nem a perbeli sportlétesítményt magában foglaló ingatlannal azonos vagy hasonló jellegű ingatlanokat vett figyelembe az összehasonlítás alapjául. A jegyzőkönyv 3. oldalán rögzítettek szerint a felperes maga is kérte a szakvélemény „kiegészítését”, egyúttal jelezte, hogy a szakvéleményt aggálytalannak, azaz felhasználhatónak tekinti a jelen perben.

[55] A Pp. 307. § (1) bekezdés c) pontja szerint a bíróság indítványra szakértőt rendel ki, ha az adott szakkérdés vonatkozásában a más eljárásban – jelen esetben a megelőző közjegyzői nemperes eljárásban – kirendelt szakértő szakvéleménye aggályossága kiküszöböléséhez szükséges felvilágosítás megadása vagy a feltenni indítványozott kérdések megválaszolása érdekében szükséges.

[56] Az előbbiekből következik, hogy az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértői intézet 2 neve által készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény (53. sorszámú perirat) valójában nem a korábbi, közjegyzői eljárásban készített – aggályos, ezért bizonyítékként figyelembe nem vehető – szakvélemény kiegészítése, hanem önálló, új

szakvéleménynek tekintendő ezért a korábbi szakértői véleménytől eltérő megállapítása nem eredményezi a Pp. 316. § (1) bekezdés c) pontja szerinti (önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes) aggályosságot. Ilyen esetben a bíróság a korábbi, aggályosnak minősített szakvéleményt figyelmen kívül hagyja, és az általa aggálytalannak tekintett perbeli, új szakvéleményt veszi ítélezés alapjául szolgáló bizonyítéknak [Pp. 316. § (3) bekezdés].

[57] A bíróság által kirendelt szakértő az 53. sorszám alatt benyújtott szakvélemény 6. oldalán jelezte, hogy a bíróság kirendelő végzésének megfelelően vette számba feladatait és azokat aszerint is végezte el. A szakvélemény 7. oldalán pedig megjelölte és megindokolta a választott vizsgálati módszert is.

[58] Az elsőfokú bíróság felhívására a felperes 61. sorszámú beadványában tett észrevételt a szakértői véleményre; lényegében ugyanezt ismételte meg a fellebbezésében is. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben az ítélet [42] bekezdésében részletesen indokolta a felperes szakvéleményre tett észrevételeivel kapcsolatos álláspontját. Az abban rögzítettekkel az ítéltábla is mindenben egyetért; a szakértő a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően már olyan összehasonlító alapadatokat használt, amelyek a perbeli ingatlannal azonos jellegű, hasznosítású ingatlanok, illetőleg méreteikben is, elhelyezkedésükben is összevethetők a perbeli ingatlannal. A kigyűjtött adatokból az előző szempontok szerint mérlegelve választotta ki a szakértő azt a néhány ingatlant, amelyre alapozva tette meg a megállapításait. Ezen alapadatok kiválasztása, illetőleg a végleges összehasonlításba kerülő ingatlanok meghatározása a szakértő kompetenciájába tartozik. Kirívó, észszerőtlen csoportosítást, értékelést az ítéltábla sem észlelt. Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan mellőzte az elsőfokú eljárásban készült szakvélemény további kiegészítését, azt ítélezése alapjául szolgáló bizonyítékként vehette figyelembe.

[59] A felperes arra is hivatkozott, hogy birtokba adás esetén más célra is hasznosíthatna volna azt ingatlant, így helytelen a sportcélú hasznosításra szűkíteni az összehasonlítást. Valójában, mivel a felperesi önkormányzat a saját, 18/2013. (V.31.) számú rendeletében (előzményi per 13.P.20.603/2014/12/F/II. számú beadvány 5. § c) pont, II.sz. melléklet 1. pont) megállapította, hogy a perbeli ingatlan a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati vagyonnak a közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy gyakorlását szolgáló – korlátozottan forgalomképes – törzsvagyonába tartozik, saját maga korlátozta az ingatlan hasznosítását sportcélokra, így indokolatlan lett volna az ettől eltérő célú hasznosítás lehetőségének vizsgálata.

[60] Az előzőekre figyelemmel az ítéltábla nem állapított meg eljárási szabálysértést, így alaptalan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelem.

[61] A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását azzal, hogy az ítéltábla a korábbi szakvéleményben megállapított mértékű használati díj figyelembevételével, a teljes perbeli ingatlan vonatkozásában állapítsa meg a használati díjat. Emellett kérte, az ítéltábla a kártérítési tételek között az elsőfokú bíróság által figyelmen kívül hagyott, a csarnok tartószerkezetére és fóliaborítására vonatkozó, szakértő által megállapított 1 080 000 forint

összegű avulást is olyan kártételnek minősítse, amelynek megtérítése az alperest terheli és erre figyelemmel kérte a kártérítés összegének felemelését ezen összeggel.

[62] A használati díj összecszerűségét illetően az előbbiekben kifejtetteket az ítéltábla fenntartja, a korábbi szakértői véleményben megállapított használati díjak aggályossága miatt a perben készített szakértői véleményben megfelelő összehasonlító adatok módosításra, pontosításra kerültek, az aggálytalan szakvéleményben megállapított mértékű használati díjakat így helyesen vette ítélezése alapjául az elsőfokú bíróság [Pp. 316. § (3) bekezdés].

[63] A felperes a használati díjak mértékének megváltoztatása mellett az elsőfokú ítélet azon megállapítását is vitatta, hogy az elsőfokú bíróság nem a teljes perbeli ingatlan, hanem csak az abból az alperes által ténylegesen használt ingatlanrész vonatkozásában állapított meg használati díjat. A felperes fellebbezésében is utalt arra, hogy a perbeli ingatlan jogilag oszthatatlan, egységes helyrajzi számon szerepel a telekkönyvi nyilvántartásban, azt az alperes jogalap nélkül birtokolhatta.

[64] Az ítéltábla álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy csak az elsőfokú eljárásban került kialakításra telekkönyvileg a perbeli bérleti szerződésben meghatározott ingatlan. A használati díj ugyanis a valóságban ténylegesen birtokolt ingatlan vonatkozásában terheli az alperest, független attól, hogy ez telekkönyvileg hogyan van rögzítve.

[65] A peradatokból megállapítható, és a felperes által sem vitatott tény, hogy az alperes nem használta a használati szerződésben részére rendelkezésre bocsátott teljes ingatlant, hanem abból egy kisebb hányadon alakította ki a sport célú felhasználáshoz szükséges felépítményeket, sportpályákat. A perbeli adatok szerint a szerződés 2013. március 1-én történt megszűnését követően a felperes nem kísérelte meg birtokba venni a perbeli ingatlan alperes által nem használt, nem birtokolt hányadát sem, annak ellenére sem, hogy az csak két oldalról, az utcák felől volt kerítéssel elzárva (előzményi per 13.P.20.603/2014/1/F/6. számú melléklet 4. oldal, 5.2. pont).

[66] A jelen perben alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 193. § (1) bekezdése értelmében, aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. A (2) bekezdés szerint a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik; jogállására a felelős őrzés szabályai irányadók.

[67] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a használati jogot alapító szerződés megszűnését követően az alperes a Ptk. előbbi rendelkezésére figyelemmel jogszerűen tagadhatta meg az ingatlan birtokba adását – erre a peradatok szerint a felperes nem is szólította fel –, mivel a szerződés által biztosított választási lehetőségével élve a szerződés 10.4., illetve a 10.5. pontja szerinti elszámolást kívánta lefolytatni a felperessel.

[68] A felperes a szakértői véleménnyel alátámasztott alperesi igény teljesítésétől önkormányzati határozattal elzárkózott, ezért az alperes, mint jogalap nélküli birtokos a Ptk. 193. § (2) bekezdés szerint az őt szerződés szerint megillető igények kielégítésének

megtörténtéig a dolog kiadását megtagadhatta. A Ptk. 193. § (2) bekezdés első mondat második fordulata értelmében ilyen esetben jogállására a felelős őrzés szabályai az irányadók. A visszatartási jog gyakorlása nem a jogalap nélküli birtoklás meghosszabbítását jelenti: a jogalap nélküli birtokos a felelős őrző jogállásába kerül. A visszatartási jog gyakorlásával a korábbi jogcím nélküli birtokos kötelezettségei őrzési kötelezettséggé alakulnak át, jogai helyébe pedig a felelős őrzőt megillető igények lépnek (Polgári Törvénykönyv Magyarázata I. kötet 694. oldal 2. pont, KJK. Kerszöv. Kiadó Budapest 2004.; továbbiakban röviden: Ptk. Kommentár).

[69] A Ptk. 196. § (1) bekezdése alapján, aki a dolgot más érdekében anélkül tartja magánál, hogy arra külön jogviszonynál fogva jogosult vagy köteles volna, a dolog őrizetéről a jogosult költségére és veszélyére mindaddig köteles gondoskodni, amíg az a dolgot át nem veszi (felelős őrzés). A felelős őrző a dolgot költségei megtérítéséig visszatarthatja.

[70] A (2) bekezdés értelmében a felelős őrzés tartama alatt a felelős őrző a dolgot nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. Ha a dolgot e tilalom ellenére mégis használja, a jogosulttal szemben minden olyan kárért felel, amely enélkül nem következett volna be.

[71] A (3) bekezdés alapján a felelős őrző köteles a dolog meglevő hasznait kiadni és az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékét – az őrzésből folyó igényei beszámításával – megtéríteni.

[72] A felek jogviszonyára tehát nem a Ptk. 193-195. §-ban rögzített általános elszámolási szabályok az irányadók, hanem a felelős őrzés fent idézett speciális szabályai. Ennek oka, hogy a dolgot hatalmában tartó személy tudatában van annak, hogy a birtoklásra már nincs jogcíme, egyszersmind a szándéka sem irányul a dolog megtartására, e tényleges helyzetre nem lehet tehát a jogalap nélküli jó- vagy rosszhiszemű birtoklás kategóriáját alkalmazni. A felelős őrzés elvi alapja az, hogy senki sem lehet közömbös más személyek vagy társadalom javai iránt, ha azok valamilyen módon a tényleges hatalmába kerülnek. A felelős őrzés olyan különleges jogviszony, amely a felelős őrző számára különböző jogokat ad, egyúttal kötelezettségeket is ró reá annak a ténynek alapján, hogy valaki, valamilyen dolgot más érdekében, átmenetileg tart magánál. A felelős őrző elsődleges kötelezettsége a dolog őrzése, hogy azt milyen módon teljesíti, a dolog természetétől függ. Ehhez kell mérni, hogy milyen magatartás, milyen intézkedés várható el tőle. Főszabály a dolog használatának tilalma, kivételes esetben erre csak akkor jogosult a felelős őrző, ha dolog fenntartásához ez szükséges (Ptk. Kommentár I. kötet 699-700. oldal).

[73] A perbeli esetben az alperes nem vitatottan tovább használta a 2013. és 2019. közötti időszakban az ingatlan sportlétesítménynek kialakított részét és sportolási lehetőséget biztosítva magánszemélyek számára bérbeadás, kiadás útján azt hasznosította is. Ez alapján a sportlétesítmény, mint tovább használt ingatlanrész után beszédett, továbbá a beszedni elmulasztott hasznok értékével kell elszámolnia alperesnek a felperes felé, melyet a szakértői vélemény által kikalkulált használati díj testesít meg (BH2005. 359., BH2008. 37. számú eseti döntések). Ilyen hasznok, jövedelmek a sportlétesítményen kívül eső „parlag” terület kapcsán nyilvánvalóan nem jelentkezhettek, az egész ingatlant egyébként is csak sport célra lehetett volna használni, hasznosítani, ez pedig azt feltételezi, hogy kizárólag a sportolásra célszerűen

kialakított ingatlanrész alkalmas ilyen meghatározott célú működtetéssel történő hasznosításra. A parlagterület esetében ugyanakkor sport célú tevékenység folytatásának lehetősége hiányában beszédhető, vagy beszédni elmulasztott haszon nem merült fel.

[74] Mindebből az következik, hogy csak a ténylegesen használt ingatlanrészt lehet figyelembe venni a használati díj megállapításakor, hiszen az ingatlan többi részét az alperes sporttevékenységre nem használta és hasznosítani sem tudta, tehát beszédni elmulasztott haszon ott nem merülhetett fel. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy használati díjat csak az alperes által ténylegesen használt ingatlanrész után érvényesíthet a felperes.

[75] Az előzőekre figyelemmel az ítéltábla megalapozatlannak találta a használati díj – vagyis a beszédett, illetve beszédni elmulasztott hasznok – megtérítésére irányuló igény felemelését célzó fellebbezési kérelmet.

[76] Az elsőfokú bíróság ítéletének [55] bekezdésében okszerűen mérlegelte a fóliaborítás avulására figyelemmel előterjesztett kártérítési igényt, amikor az elutasította. Kétségtelen, hogy a tartószerkezet és a fólia avulását a korábbi peres eljárásban készült szakértői véleményében a szakértő megállapította, hiszen valamennyi avulást vizsgálnia kellett, ugyanakkor önmagában az avulási tétel összecszerűségének meghatározása még nem teszi megalapozottá ezt a követelést. Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott az előzményi perben a Budapest Környéki Törvényszék 20.P.20.855/2016/12. számú jegyzőkönyvében rögzített szakértő neve igazságügyi szakértő nyilatkozatára, mely jelen per anyagát is képező bizonyíték.

[77] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket, a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismételt bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A (3) bekezdés szerint a bíróság a kártérítés, vagy egyéb tartozás összegét, ha az a szakértői vélemény vagy más bizonyíték alapján nem állapítható meg, a per összes körülményeinek mérlegelésével belátása szerint határozza meg.

[78] Az elsőfokú bíróság helyesen, valamennyi peradat figyelembevételével határozta meg, hogy a perbeli ingatlan alperes által használt ingatlanrészének rendkívüli avulása mely kártételek vonatkozásában állapítható meg és e körben helytállóan értékelte az előzményi perben meghallgatott szakértő álláspontját. Az ítéltábla ezzel kapcsolatban hangsúlyozza a szabadtéri fóliasátor – köztudomásúan fokozott időjárási kitettségére figyelemmel – avulásának megítélése nem minősül olyan szakkérdésnek, amely kizárólag szakértői kompetencia igénybevételével lenne meghatározható, azaz az elsőfokú bíróság érdemben mérlegelhetette, hogy az alperes által létesített fedett sportpálya fólia borításának avulása nem tekinthető olyan rendkívüli állagromlásnak, amely összefüggésben állna az alperes magatartásával és amely megalapozná a felperes kárigényét. Az időjárási viszonyok miatti amortizálódás, rongálódás egyébként sem az alperesi használatból van okozati összefüggésben. Az őrzés ideje alatt a kárveszélyt főszabály szerint a jogosult (jelen esetben felperes) viseli, az ő terhére esik minden olyan kár, amelynek megtérítése másról nem követelhető (Ptk. Kommentár I. rész 700. oldal).

[79] Az előzőekre figyelemmel az alperest terhelő kártérítés, kereset szerinti felemelésére irányuló fellebbezési kérelem is megalapozatlan.

[80] Az alperes az ítéltábla perben eljáró tanács elnökének felhívására bejelentette, hogy nem kíván csatlakozó fellebbezést benyújtani, fellebbezési kérelme – tartalma alapján – az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Az előbbiekre figyelemmel az alperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelmét az ítéltábla továbbra is csatlakozó fellebbezésnek tekintette és azt 9. számú jogerős végzésével elutasította, ez okból az elsőfokú ítélettel, illetve az elsőfokú eljárással kapcsolatban ott tett tényállításai nem voltak figyelembe vehetők.

[81] A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

[82] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes jogi képviselőjének munkadíját, amelynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján állapította meg.

[83] A felperes által le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Szeged, 2023. szeptember 7.

Dr. Hámori Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Dobler László s.k.

előadó bíró

Dr. Tolna András s.k.

táblabíró