



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.577/2019/7. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Bátorfi Attila ügyvéd

(1506 Budapest, Pf. 20.)

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Kalló Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Dr. Kalló János Márk ügyvéd

A per tárgya: Kártalanítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 57.Pf.634.175/2018/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság 7.P.20.419/2014/34.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.634.175/2018/3. számú jogerős ítéletét a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartja;

a jogerős ítéletnek a további kereseti és fellebbezési illeték lerovására vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezi és mellőzi a kereseti illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezését, a felperest 59.894 (ötvenkilencezer-nyolcszázkilencvennégy) forint további fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes társasház földszintjén az „A” lépcsőház alatt található az alapító okiratban 039 trafó, valamint a 038 kapcsoló megjelölésű helyiségek, amelyeket 1987 óta folyamatosan az alperes – korábban jogelődje – trafóházként használ. Azokban a tulajdonát képező villamosműszaki berendezéseket helyezte el.

[2] Az alperes jogelődje és a felperes között a használatra vonatkozó írásbeli megállapodás nem jött létre, az ingatlant érintő használati jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. A felperes 2013. november 25-én írásban felszólította az alperest, hogy öt évre visszamenőleg fizessen meg a részére 22.000 forint/m²/év díjat a helyiségek használatáért. Az alperes a felhívásnak nem tett eleget.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 108.§ (1) bekezdésére és a 2007. évi CXXXVI. törvény (Vet.) rendelkezésére hivatkozással kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli helyiségek használatáért a 2008. december 1-jétől 2013. november 30-ig terjedő időre 2.925.911 forint, 2013. december 1-jétől kezdődően a jövőre nézve 20.400 forint/m²/év kártalanítás megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy a perbeli helyiségeket nem tudja hasznosítani és eszik attól a piaci bérleti díjtól, amely a bérbeadás útján való hasznosításból megilletné.

[4] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, elévülési kifogással is élt. Hivatkozása szerint a kártalanítás egyszeri fizetési kötelezettséget jelentő kötelmi igény, amely a transzformátorállomás telepítésekor esedékessé vált, ezért az elévült.

Az elsőfokú kiegészített és másodfokú ítélet

[5] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.497.960 forintot, valamint ennek 2013. január 15-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2016. április hónaptól minden hónap 15. napjáig 30.635 forintot azzal, hogy az alperes 2016. évet követően a KSH által közzétett éves inflációs rátával korrigált mértékben köteles megfizetni a felperesnek az esedékes összeget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[6] Kötelezte továbbá, hogy fizessen meg a felperesnek 155.860 forint perköltséget; a felperest pedig kötelezte, hogy az alperesnek fizessen meg 10.505 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felperes 193.000 forint illeték visszatérítésére jogosult.

[7] Az elsőfokú bíróság indokolásában hivatkozott a régi Ptk. 108.§ (1)-(2) és (3) bekezdéseiben foglaltakra, valamint az 1994. évi XLVIII. törvény 32.§ (1)-(2) és (3) bekezdéseire, a 2001. évi CX. törvény 69.§ (1)-(2) bekezdéseire, továbbá a Vet. 127.§ (1)-(2) és (3) bekezdéseire és a 128.§ (1) bekezdésére. E jogszabályi rendelkezések alapján megállapította, hogy az alperes jogelődje a transzformátor telepítésekor térítési és kártalanítási díjat lett volna köteles fizetni a felperesnek. Tény, hogy a felperes mindaddig nem érvényesítette kártalanítás iránti igényét az alperessel szemben, ez azonban – érvelt – nem jelenti azt, hogy a felek között ráutaló magatartással ingyenes használat jött volna létre. Megállapította, hogy a felperes tulajdonjogának korlátozásáért a folyamatos használattal okozott kárért alappal tart igényt kártalanításra. Az alperest az akadályoztatás mértékének megfelelő összegű kártalanítás megfizetésére kötelezte.

[8] Utalva a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 122.§ (2) bekezdésére, úgy foglalt állást, hogy a jövőben fizetendő használati díj időszakos szolgáltatásnak tekintendő, ezért a régi Ptk. 327.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az írásbeli felszólító levél (2013. november 27.) kézhezvételét megelőző öt évre visszamenőleg találta alaposnak a keresetet. Rögzítette, hogy az alperes folyamatosan használja a felperes tulajdonában álló helyiségeket, ami csak folyamatos díjfizetéssel ellentételezhető, ezzel szemben nem találta alaposnak az alperesnek azt a hivatkozását, hogy a kártalanítás a transzformátor telepítésekor lett volna esedékes.

[9] A hasznosítás esetén irányadó bérleti díjak alapulvételével azt vizsgálta, hogy a tényleges piaci viszonyok mellett az alperesnek milyen összeget kellene fizetnie. A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményére, valamint annak a 33. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített pontosítására tekintettel állapította meg éves bontásban az alperes által fizetendő kártalanítás mértékét.

[10] Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett. A másodfokú bíróság az 57.Pf.636.225/2016/7. számú végzésével kijavított jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

[11] A felperes fellebbezését nem találta alaposnak, az alperes fellebbezése álláspontja szerint alapos volt.

[12] Rámutatott, hogy a régi Ptk. 171.§ (1) bekezdése akkor irányadó, ha az ingatlanra közérdekből, a külön jogszabályban feljogosított szervek javára államigazgatási szerv határozatával szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani, ez esetben a használati jog alapításáért kártalanítás jár. Államigazgatási határozat az adott ügyben nincs, ezért ezt a jogszabályhelyet a jelen ügyben nem látta alkalmazhatónak. A továbbiakban kifejtettek szerint a régi Ptk. 108.§ (1) bekezdését kell irányadónak tekinteni a jelen jogvitára, amely szerint az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek a szakfeladataikhoz szükséges mértékben az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogot egyébként korlátozzák. Ebben az esetben – mutatott rá – az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás, korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. Ezzel összefüggésben viszont úgy foglalt állást, hogy a kártalanítási igény a tulajdonjog megszerzésével nyílik meg, amely kötelmi jellegű igény, ezért a régi Ptk. 324.§ (1) bekezdése szerint öt év alatt elévül. A felperes az 1998. évi tulajdonszerzéséhez képest csak az elévülési idő eltelte után érvényesített kártalanítási igényt az alperessel szemben, azaz a Vet. hatálybalépésekor a követelés már elévült, ezért ezt a törvényt a jelen jogvitára nem találta alkalmazhatónak.

[13] A továbbiakban rámutatott, hogy a felperes használati díj iránti igényt nem érvényesített, a bíróság az adott esetben a fél által megjelölt jogcímtől nem térhetett el, ezért szerinte az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta eltérő jogcímen a keresetet.

[14] Az elévültnek minősített követelésre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

[15] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria a Pfv.I.21.254/2017/6. számú közbenső ítéletével a kijavított jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és megállapította, hogy az alperes 2008. december 1-jétől kártalanítás fizetésére köteles a felperes tulajdonaként nyilvántartott, az „A” lépcsőházban található „039 trafó és 038 kapcsoló” megjelölésű, összesen 32,2 m² alapterületű helyiségek használati jogának gyakorlásáért. A kártalanítás összegének meghatározása tárgyában a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[16] A Kúria kimondta, hogy az alperest használati jog illeti meg a két perbeli helyiség vonatkozásában, 1987-től kezdődően. Kifejtette, hogy az adott esetben a használatért időszakonként köteles az alperes használati díjat fizetni. Tekintettel arra, hogy a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán nem bírálta el a felperesnek az elsőfokú ítélet ellen benyújtott fellebbezését, nem foglalt állást a kártalanítás összecszerúsége tárgyában, ezért elrendelte a tárgyalás folytatását a követelés összecszerúségére vonatkozóan.

[17] A megismételt eljárásban a másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként megváltoztatta, hogy az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 257.150 forintra felemelte, mellőzte az elsőfokú ítéletből a felperest 193.000. forint kereseti illeték visszatérítésére jogosító rendelkezést és kötelezte a felperest, hogy leleletezés terhe mellett rójon le további 113.440 forint kereseti illetéket. Ezt meghaladóan – azaz a per főtárgyát illetően – az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[18] Kötelezte a felperest, hogy leleletezés terhe mellett rójon le további 65.400 forint fellebbezési illetéket. Továbbá kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 378.000 forint felülvizsgálati eljárási költséget.

[19] Megállapította, hogy a felek a másodfokú perköltséget, továbbá az alperes a felülvizsgálati eljárás során felmerült költséget maga viseli.

[20] Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a kártalanítás összegét a helyiségek tényleges jelenlegi állapotának – kiemelve a közművesíttetés hiányát – a figyelembevételével kell meghatározni, továbbá hogy a kártalanítás piaci értékéből kell kiindulni.

[21] Utalt rá, hogy a felperes által a keresetleveléhez csatolt magánszakértői vélemény nem csupán a fél szakkérdésben tett tényállítása, így az alkalmas lehet a perben kirendelt szakértő véleményével szemben aggályok ébresztésére. Utóbb a felperes újabb magánszakértői véleményt nem nyújtott be, csupán a beszerzett igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat vitatta. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság által feltett kérdésekre az igazságügyi szakértő mind szóban, mind írásban nyilatkozott, a 33. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tartalma szerint indokát adta az általa alkalmazott számítási módszereknek. Önmagában az a körülmény, hogy az igazságügyi szakértő módszere eltért a magánszakértő által alkalmazott módszertől, nem indokolja új szakértő kirendelését.

[22] További okfejtése szerint a pertárgyérték számításánál nem csupán a legmagasabb havi használati díj összege az irányadó, mert a felperes lejárt követelést is érvényesített, így a pertárgyérték ennek összege (4.817.120 forint) és a kártalanítás kereset szerinti havi mértékének (20.400 forint/m²/hó) egyéves összege, azaz összesen 5.470.000 forint. Ehhez képest megállapította, hogy a felperes által lerótt illeték összege 328.440 forint helyett csupán 215.000 forint volt, ezért a különbözet (113.440 forint) pótlására kötelezte a felperest, míg a pernyertesség arányára figyelemmel azt állapította meg, hogy az alperes kereseti illeték címén 147.798 forint megfizetésére köteles a felperes részére. Szerinte szakértői díj címén 109.350 forintot kell megfizetnie a felperesnek a pernyertesség arányára és az általa előlegezett 243.000 forint szakértői díjra figyelemmel. A másodfokú bíróság a perköltségről a felperes 45%-os és az alperes 55%-os pernyertességére figyelemmel döntött.

[23] Rámutatott, hogy a felperes által a fellebbezéssel vitatott érték 2.319.160 forint, a felperes azonban a 185.530 forint fellebbezési illeték helyett csak 120.100 forintot rótt le, ezért a 65.400 forintban meghatározott különbözetet köteles megfizetni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[24] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasító határozat hozatalára irányult. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a keresetének helyt adó határozat meghozatalát célozta.

[25] Álláspontja szerint az első- és másodfokú ítélet iratellenes megállapításokat tartalmaz, a másodfokú bíróság nem vizsgálta a fellebbezésében a szakvélemény megfelelőségével kapcsolatban előadottakat. Állította, hogy az igazságügyi szakértő olyan módszert követett, amely a jelen ügyben nem alkalmazható, a szakértő – szerinte – helytelenül hirdetési adatokat vett figyelembe. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a szakvéleményben rejlő ellentmondásokat nem vizsgálta, azokra a jogerős ítélet indokolásában nem tért ki. Vitatta a jogerős ítéletnek azt a megállapítását is, hogy az igazságügyi szakértő indokát adta az általa alkalmazott módszernek, mindezért továbbra is indokoltnak tartotta más szakértő kirendelését.

[26] Vitatta, hogy a használati díj megállapításánál a perbeli helyiségek jelenlegi állapotából kell kiindulni. Hangsúlyozta, hogy a magánszakértői vélemény és az igazságügyi szakvélemény között nincs sorrendiség, az általa becsatolt magánszakértői vélemény alkalmas az utóbbit illetően aggályok ébresztésére.

[27] Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság további kereseti és fellebbezési illeték lerovására kötelezte. Érvelése szerint a másodfokú bíróság tévesen állapította meg az illetékfizetési kötelezettség alapjául szolgáló első- és másodfokú pertárgyértéket, a ténylegesen megállapítható pertárgyérték alapján nem volt köteles további eljárási illeték lerovására.

[28] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

[29] Utalt rá, hogy a jogerős ítélet, a Kúria korábban meghozott közbenső ítéletének indokolásában foglaltakra is figyelemmel, megalapozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

[30] A felperes felülvizsgálati kérelme a per főtárgyát illetően nem alapos, míg a jogerős ítéletnek a további kereseti és fellebbezési illeték lerovására vonatkozó részében részben alapos.

[31] Az adott ügyben a Kúria Pfv.I.21.254/2017/6. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes 2008. december 1-jétől kártalanítás fizetésére köteles. Ezért a jelen felülvizsgálati eljárásban a Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy a jogerős ítélet a kártalanítás összegének megállapítása körében jogszerű-e, azaz helyesen járt-e el az első- és másodfokú bíróság, amikor ítélezése alapjául elfogadta az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kiegészített szakértői véleményében foglaltakat.

[32] Ezzel kapcsolatban a Kúria a következőkre mutat rá. A lefolytatott bizonyítás eredményeként tényként volt megállapítható, hogy a két perbeli helyiség eredetileg is elektromosenergia-ellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgált. Erre figyelemmel azok semmilyen közművesítettséggel nem rendelkeznek, így felszereltségük egyéb más nem lakás céljára szolgáló helyiségtől elmarad, jelenlegi állapotukban legfeljebb raktár céljára hasznosíthatók. Az is tény, hogy nem egy, hanem két – külön-külön mindössze 16,1 m² alapterületű – helyiségről van szó, amelyeknek csak az összesített alapterülete éri el a 32,2 m²-t.

[33] Az igazságügyi szakértő a szakértői véleményében jelezte, hogy a használati díj mértékének meghatározására többféle módszer van, azonban a kiegészítő szakértői vélemény alapvetően a piaci összehasonlító módszerre épült. A szakértőnek a szakértői vélemény elkészítésekor nem csak hirdetési adatok, hanem az alperes által az adott környéken bérelt helyiségek bérleti díjára vonatkozó adatok, továbbá a felperes által hasznosított egyéb helyiségek bérleti díjára vonatkozó adatok is a rendelkezésére álltak. A szakértő egyrésztől alappal vonta le azt a következtetést, hogy a közművesítettség teljes hiánya önmagában is értékcsökkentő tényező. Másrésztől elfogadható az az állítása is, hogy valamely helyiség bérbe adása esetén arra a bármilyen célú üzleti tevékenység kialakítására fordított beruházások a felek között a gyakorlatban elszámolásra kerülnek, ide értve azokat a beruházásokat, amelyek azt szolgálják, hogy az adott helyiség egyáltalán alkalmas legyen valamilyen üzleti tevékenység folytatására. Mindezek alapján nem jártak el okszerűtlenül a bíróságok, amikor az igazságügyi szakértő szakvéleményét elfogadták ítélezésük alapjául.

[34] A felperes által becsatolt magánszakértői vélemény, amely összesen három más helyiség bérleti díját vette alapul és egyébként külön részletezettség nélkül csupán végső következtetéseket tartalmazott, nem volt alkalmas arra, hogy a kiegészített szakértői véleményt illetően aggályokat ébresszen. Ezért szintén nem járt el a régi Pp. 177. § (6) bekezdésébe ütköző jogszabálysértő módon az elsőfokú bíróság, amikor a másik szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány teljesítését mellőzte. Következésképpen a másodfokú ítélet ebben a körben sem jogszabálysértő.

[35] A felperes a keresetében 2.925.911 forint lejárt használati díj és 2013. december 1-jétől évi 656.880 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A pertárgyérték meghatározására a keresetlevél előterjesztésének az időpontja irányadó [rég. Pp. 24. § (1) bekezdés]. Tény, hogy az elsőfokú bíróság az alperest az időközben 2016. március 31-ig esedékessé vált – általa megállapított – használati díj megfizetésére is kötelezte, de a felperes ebben a körben a keresetét az elsőfokú eljárás során nem emelte fel. Ezért az általa lerótt 215.000 forint kereseti illetékre figyelemmel a megítélt további 1.532.720 forint kapcsán a felperest illetékfizetési kötelezettség nem terhelte.

[36] A másodfokú eljárásban a per tárgyának értéke a felperes által igényelt és a megítélt használati díj különbözete, valamint a jövőre nézve igényelt és a jövőre ténylegesen megítélt éves használati díj különbözete volt (1.960.671 forint + 289.260 forint). Ehhez mérten a lerovandó fellebbezési eljárási illeték összege 179.994 forint volt, amiből a felperes 120.100 forintot rótt le, így a megfizetendő további fellebbezési illeték összege helyesen 59.894 forint.

[37] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartotta, a jogerős ítéletnek a további kereseti és fellebbezési illeték lerovására vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és mellőzte a kereseti illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezését, a további fellebbezési illeték megfizetésére pedig a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte a felperest.

Záró rész

[38] A felperes túlnyomórészt pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 81. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

[39] Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdésére figyelemmel a megismételt eljárásban a fél a felülvizsgálati eljárási illeték ismételt megfizetése alól mentesült, ezért arról a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

[40] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2020. március 4.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor sk. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit sk. bíró

...