

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.V.21.272/2019/8.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Bátorfi Attila ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Kalló János Márk Ügyvédi Iroda

A per tárgya: kártalanítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes, alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 72.Pf.640.345/2018/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budai Központi Kerületi Bíróság 3.P.20.930/2018/12.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

– Megállapítja, hogy a felperes felülvizsgálati eljárási költsége 80.000 (nyolcvanezer) forint.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A belterület helyrajzi számú, szám alatti ingatlanon emelt épületben a felépítésekor két transzformátor-helyiséget alakítottak ki a közcélú villamosműhöz tartozó átalakító- és kapcsolóberendezés elhelyezéséhez. A helyiségek a felperes 1987. február 11-én kelt alapító okirata szerint társasházi közös tulajdonban állnak. A használójuk az átalakító- és kapcsolóberendezés üzemeltetőjeként 2007 óta az alperes. A felperes a 2013. február 25-én kelt levelében felszólította az alperest, hogy a helyiségek használatáért fizessen 22.000 Ft/m²/év összegű kártalanítást. Az alperes 4.500 Ft/m²/év+áfa fizetésére lett volna hajlandó a jövőre nézve.

[2] A felperes keresetében 2013. március 1-jétől kezdődően 21.600 forint/m²/év megfizetését követelte kártalanítás címén, emellett a 2008. március 1. és 2013. február 28. között lejárt kártalanítás és késedelmi kamata megfizetésére is igényt tartott. Arra hivatkozott, hogy a transzformátor-helyiségeket nem tudja hasznosítani, eszik attól a piaci bérleti díjtól, amely a bérbeadás útján való hasznosításból megilletné.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A felperes által előadott tényeket nem vitatva arra hivatkozott, hogy a kártalanítás károsodásért járó ellenérték, amely egyszeri fizetési kötelezettséget jelentő kötelmi igény. Az a károsodás időpontjában nyomban esedékes, ezért a felperes követelése elévült.

[4] Az elsőfokú bíróság a 3.P.20.928/2014/55. számú ítéletével a keresetet elutasította. A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 72.Pf.634.803/2016/3. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A Kúria a jogerős ítéletet a Pfv.I.20.220/2017/6. számú közbenső ítéletével az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és megállapította, hogy az alperes 2008. március 1-jétől kártalanításra köteles a felperes tulajdonaként nyilvántartott helyrajzi számú ingatlan alapító okiratában trafóhelyiségekként feltüntetett 21-21 m² alapterületű helyiségek használati jogának gyakorlásáért. A kártalanításösszecszerúségének meghatározása tárgyában az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította; a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségét megállapította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] Az új eljárásban a felperes keresetében a mindenkori inflációs rátát is figyelembe véve a 2008. március 1-jétől 2018. december 30-ig terjedő időre járó kártalanítás összegét 8.924.248 forintban jelölte meg, a jövőre nézve pedig úgy határozta meg a kártalanítás összegét, hogy az minden évben emelkedjen a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) által közzétett fogyasztói árindex mértékével.

[6] Az alperes a követelés összecszerúségét eltúlzottnak tartotta. Az volt az álláspontja, hogy a kártalanítás összegének alapjául összehasonlító adatként kizárólag a perbelihez hasonló ingatlanok szolgálhatnak. Ezek tekintetében az alacsonyabb használati díj fejeződik ki az egyszerűbb kialakításban, abban, hogy eleve az adott társasház villamosenergiával való kiszolgálására épültek, továbbá abban is, hogy más célú hasznosításuk esetén a társasháznak kellene gondoskodnia saját költségén az átalakító- és kapcsolóberendezések kihelyezéséről.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest 13.600 forint és 2013. január 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította és rendelkezett az elsőfokú perköltségről.

[8] Az indokolásában rámutatott arra, hogy az alperes a perbeli helyiségeket nem megállapodás és nem hatósági határozat alapján birtokolja és használja. Az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve a javára használati jog. A térítési díjfizetési kötelezettségből nem következik, hogy az nem egy összegben jár a jogosultnak, mivel a villamos energia fejlesztéséről, átviteléről és elosztásáról szóló 1962. évi IV. törvény (a továbbiakban: VET) 121. §-a értelmében is kártérítést kell fizetni a használati jog alapításáért. A VET csak a már meglévő épületen létesítendő használati jogról rendelkezett, így a perbelivel hasonló jogviszonyra nem tartalmazott rendelkezést. A közbenső ítéletben foglaltak szerint azonban a felek jogviszonyára a VET rendelkezéseit kell alkalmazni, ezért a felperes részére járó folyamatos kártalanítás összegét szakértő bevonása nélkül, a speciális jogszabályi rendelkezések alapján kellett megállapítani. Az alkalmazandó jogszabályok közül csak a VET végrehajtására kiadott 40/1962. (XI. 10.) Korm. rendelet (Vhr.) 28. § (1) bekezdése alapján megalkotott 4/1963. (X. 12.) NIM rendelet (a továbbiakban: NIM rendelet) 10. §-ában szabályozta a jogalkotó a térítési díj összegét folyamatosan visszatérően fizetendő összegben. Az elsőfokú bíróság ezért 30 Ft/m²/év díj figyelembe vételével 2008. március 1-től 2018. december 30-ig kötelezte az alperest a felperes javára kártalanítás megfizetésére.

[9] Figyelembe vette, hogy a NIM rendelet szerint évente előre fizetendő a térítés, a még le nem járt térítésre pedig az alperes nem kötelezhető. A jogszabály által megállapított térítési díjat ezért 2018. december 31-ig ítélte meg. Az volt az álláspontja, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (1) bekezdésére, 213. §-ára, 215. §-ára tekintettel nem kötelezhette az alperest 2019. január 1-től folyamatos kártalanítás megfizetésére, mivel a kereset nem irányult a használati díj jövőbeni megállapítására, a felperes csak a piaci alapú bérleti díjat követelte. A bíróság a jogszabályban megállapítottól eltérő összegben nem határozhatja meg a kártalanítás összegét. Ilyen jogszabályi rendelkezés azonban 1991 óta nincs, a feleknek pedig nem volt megállapodásuk, amit a bíróság módosíthatott volna.

[10] Amennyiben a felperes keresete kiterjedt volna rá és a bíróság jogosult lett volna a kártalanítás/használati díj jövőbeni megállapítására, úgy a következők miatt csak a szakértő által a tároló funkcióra megállapított bérleti díjat vehette volna alapul. A társasházat már eleve így tervezték és építették. Az alperes a tulajdonosoknak nem okozott kárt, mivel a trafóhelyiségeket soha nem hasznosították és ezzel nem is számolhattak. Az alperes használati joga időben nem korlátozott, határozatlan idejű. A felperes nem kérheti és nem is kérte a berendezések kihelyezését. Az alperes a berendezéseit tárolja a helyiségekben, a helyiségek használatából nincs bevétele. A helyiségek a kialakításuk miatt csak tárolásra hasznosíthatók. A piaci bérleti díj megállapításával a felperes olyan haszonra tenne szert, amivel jogalap nélkül gazdagodna. Anélkül tart igényt a piacon elérhető bérleti díjra, hogy vállalná a berendezések kihelyezésének költségét, a helyiségek átalakítását, a bérlőkeresés költségeit és bizonytalanságát, a gazdasági válságokkal járó kockázatot, az adózást. Annak ugyanakkor nincs relevanciája, hogy az alperes egy profitorientált vállalkozás.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta. Mellőzte a felperest perköltség megfizetésére kötelező rendelkezését és az alperest 2.635.668 forint, valamint 2013. január 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte. Kötelezte továbbá, hogy 2020. január 1-jétől kezdődően minden év január 10-ig fizessen meg a felperesnek 270.228 forintot azzal, hogy az egy évi összeg mértéke 2019. évtől minden tárgyévre vonatkozóan a KSH által közzétett éves összesített fogyasztói árindex mértékével növelendő. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte az alperest 175.561 forint együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

[12] Az indokolásában rámutatott arra, hogy jogszabálysértően határozta meg az elsőfokú bíróság a NIM rendelet 10. §-a alapján a kártalanítás mértékét. A jogvita elbírálására ugyanis – amint azt a közbenső ítéletben a Kúria kifejtette – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) és a használat időtartamától függően a VET, valamint az azt követően megalkotott 1994. évi XLVII. törvény, 2001. évi CX. törvény, 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A közbenső ítélet alapján a felperest megilleti a kártalanítás. Abból, hogy annak összegére elsődlegesen a felek megállapodása vagy a jogszabály rendelkezése az irányadó, nem következik a NIM rendelet alkalmazása, azt ugyanis a villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról szóló 1994. évi XLVIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 34/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet 1995. április 20-ával hatályon kívül helyezte. Ezek után az alperesi használatért járó kártalanítás, azaz térítési díj összegéről jogszabály nem rendelkezett. A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a kártalanítás összegét a helyiségek közvetlen környezetében lévő üzlethelyiségek bérbeadásából származó bérleti díjak alapul vételével kell megállapítani. A régi Ptk. 108. § (1) bekezdése szerint a tulajdonost az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. A térítési díj mértékére nem az általános rendeltetésű, hanem a speciális, közszolgáltatást biztosító területek – csak közvetett módon a helyiségek – piaci viszonyai az irányadók. A területhasználat jellegzetességét az adja, hogy a használat közcélú szolgáltatást biztosít, amely nélkül magának az ingatlanok a rendeltetészerű használata, de a felperesi üzlethelyiségek tevékenysége sem lenne biztosított (BH1998. 240., BDT2003. 900.).

[13] A használat korlátozására alapított kártalanítás szempontjából a használat tényén, időtartamán és terjedelmén túl az a döntő szempont, hogy milyen tulajdonságokkal rendelkeznek és milyen állapotúak az alperes által használt helyiségek. A perbeli helyiségek jelenleg átalakítás nélkül sem tároló, sem kereskedelmi célra nem használhatók. Az alperes által csatolt iratokból megállapíthatóan a helyiséghasználat ellenértéke a piacinál jóval alacsonyabb díj, amellyel az ingatlanforgalmi piac az ilyen használat jellegzetességeit ismeri el. A BDT2005. 1237. számú döntésben kifejtett szempontok nem szolgálhatnak a kártalanítás alapjául, ugyanis az alperes a jelen perben nem igényel a maga számára kedvezőbb elbírálást a piac más szereplőinek rovására. A használati jog szempontjából annak volt jelentősége, hogy a helyiségek olyan speciális rendeltetésű ingatlanok, amelyekben elhelyezett berendezések a felperes áramellátását biztosítják és csak e funkció betöltésére alkalmasak.

[14] A perben nem volt vitás, hogy a beszerzett szakvélemény mellékletének III/2. pontja összehasonlító adatként a helyiségek közvetlen környezetében található, hasonló adottságú és rendeltetésű helyiségek használatáért fizetendő díjakat tartalmazza. A kártalanításként járó díj összegének meghatározása tekintetében nem volt olyan további kérdés, amelynek megítélése szakértői kompetenciába tartozott volna, ezért a perbeli követelés meghatározásához mindössze a rendelkezésre álló összehasonlító adatok átlagának kiszámítása volt szükséges. A szakértő helyesen járt el, amikor a 2013. évre rendelkezésre álló adatok közül csupán a lakótelepen irányadó, az alperes által a helyiségek használatáért megfizetni vállalt ellentételezés összegének átlagát számította ki. Az alperesnek a felperes által csatolt 1998. november 25-én kelt szerződéséről nem volt megállapítható, hogy 2013-ban – amely a kártalanítás összege kiszámításának referencia időszaka – a jogviszony még fennállt-e. Az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltakkal ellentétben hivatalból szerelte a per irataihoz más perek iratait, ezért az azokban rendelkezésre álló összehasonlító adatok nem szolgálhattak az ítékezés alapjául.

[15] A perben beszerzett szakvélemény III/2. táblázata alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy a perbelihez hasonló helyiségek használati díjának a 2013. évi összehasonlító adatokon nyugvó számtani átlaga 6.107 Ft/m²/év, míg a KSH által közzétett, fogyasztói összesített inflációs ráta alapul vételével ez az összeg 2008-ban 4.761 Ft/m²/év, 2009-ben 5.052 Ft/m²/év, 2010-ben 5.300 Ft/m²/év, 2011-ben 5.560 Ft/m²/év, 2012-ben 5.777 Ft/m²/év, 2014. évben 6.095 Ft/m²/év, 2015-ben 6.089 Ft/m²/év, 2016-ban 6.113 Ft/m²/év, 2017-ben 6.259 Ft/m²/év, 2018-ban 6.434 Ft/m²/év. Mindezek alapján a 2009. január 1. és 2018. március 31. közötti időszakra a helyiségek használatáért 58.786 Ft/m²/év, míg 2018. március 1. és december 31. között 3.968 Ft/m²/év kártalanítás illeti meg a felperest. A helyiségek 42 m² alapterületével számolva az alperes a 2018. év végéig 2.635.668 forint kártalanítás és késedelmi kamatai megfizetésére köteles.

[16] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes alappal sérelmezte annak megállapítását, hogy a jövőre járó kártalanítás összegére nem terjesztett elő kereseti kérelmet. A keresetlevél tartalma helyesen csak úgy értelmezhető, hogy a felperes mindaddig követel kártalanítást, amíg az alperes használata fennáll. Az alperes a jövőre nézve járó fizetési kötelezettségét és annak inflációval arányos emelését nem vitatta. A kártalanítás a folyamatos használati jogviszonyra tekintettel évenként meghatározandó. A másodfokú bíróság ezért úgy ítélte meg, hogy a felperes a jövőben naptári évenként a mindenkori inflációs rátával emelt összegű kártalanításra jogosult. Az évenként káros kártalanítás csak a használattal érintett naptári évet követő napon lehet esedékes. A KSH 2019. évben még nem tette közzé a fogyasztói inflációs árindex mértékét, így az ítéleti rendelkezésnek a 2018. évi adatokon kellett alapulnia azzal, hogy már a 2020. január 10-ig esedékes éves kártalanítás is megemelendő az előző évi inflációs rátával.

[17] A másodfokú bíróság a pertárgyértéket a régi Pp. 24. § (2) bekezdés *a)* pontja szerint a kártalanítás mint időszakosan járó szolgáltatás egy évi összegében állapította meg, amely a 2018. évre követelt kártalanítás összegével (913.164 forint) egyezik meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[18] Felülvizsgálati kérelmében a felperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetének teljes egészében helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[19] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 177. § (1) bekezdésében, 206. § (3) bekezdésében foglaltakat. A másodfokú bíróság a szakvélemény érdemi megállapításait egészében figyelmen kívül hagyva, a szakvélemény III/2. számú mellékletében felsorolt adatok átlagát véve állapította meg a kártalanítás összegét. A bíróságnak nem a szakértő által a felektől kért adatokat ismertető melléklet, hanem a szakvélemény érdemi részében adott válaszok alapján kell döntést hoznia. A kártalanítás összegének megállapításánál a kirendelt ingatlanforgalmi szakértőnek az ingatlan használatának akadályozásával vagy korlátozásával okozott kárt kellett megállapítania [2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: hatályos VET) 12. (helyesen 121.) § (2) bekezdés c) pont], mert az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás, korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg [rég. Ptk. 108. § (1) bekezdés]. A kártalanítás mértékét pedig a szakértő a szakvéleményében és nem annak mellékletében határozza meg. A másodfokú bíróság azzal, hogy a mellékletre volt figyelemmel, a különleges szakértelmet kívánó alapvető kérdésre adott szakértői választ hagyta figyelmen kívül, és a szakvélemény helyett saját belátása szerint állapította meg a kártalanítás összegét.

[20] Az eljáró bíróságoknak a szakvéleményben rögzített bérleti díj, vagyis az elmaradt vagyoni előny alapul vételével kellett volna a kártalanítás összegét megállapítaniuk mind a kereset előterjesztését megelőző 5 évre visszamenőleg, mind a kereset előterjesztését követő időszakokra. Az elmaradt vagyoni előny a régi Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint a Ptk. rendszerében a kár egyik fajtája. Az elmaradt vagyoni előny megállapításánál a helyiségek kereskedelmi célú hasznosítása a reális alternatíva, mivel a felperes minden alkalmassá tehető társasházi helyiségben a legjövödelmezőbb hasznosítást valósította meg. Ezt igazolják a csatolt bérleti szerződésai is. A perben kirendelt szakértő a szakvéleményében azt állapította meg, hogy az elektromos berendezések eltávolítását feltételezve a két helyiség alkalmas lenne tárolási funkcióra vagy kereskedelmi/szolgáltatási vagy irodai funkcióra. A kártalanítás reális mértéke a piaci viszonyok alapul vételével határozható meg. A hatályos VET 127. § (2) bekezdése piaci alkura alapozza a kártalanítás összegének meghatározását. Téves a bérleti díj meghatározása szempontjából az az álláspont, amely szerint a helyiségek esetleges kiürítésének költsége csökkentő módon befolyásolhatja a díj mértékét. A speciális kialakítások az alperesre vonatkozó működtetési előírások miatt állnak fenn. Azokkal kapcsolatban minden átalakítás az alperes érdekkörébe tartozik. A jogi szabályozásban nincs szó a kompenzáció mértékének korlátozásáról. Az okozott kár kompenzációjának teljesnek kell lennie figyelemmel a régi Ptk. 3. §-ára, illetve a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:1. §-ára, valamint az Alaptörvény XIII. cikkére.

[21] A felperes álláspontja szerint tévesen állapította meg a másodfokú bíróság a pertárgyértéket, arra ugyanis a régi Pp. 21. (helyesen 24.) § (1) bekezdése és a (2) bekezdésének a) pontja irányadó. Az előbbi jogszabályi rendelkezés alapján a keresetlevél előterjesztése előtti elévülési időszakban felhalmozódott kártalanítási összeg mint lejárt követelés egy összegben, míg a keresetlevél előterjesztését követő időszakokra az utóbbi rendelkezés szerint a kártalanítás egy éves összege veendő figyelembe. A jogerős ítéletnek a pertárgyérték megállapítására alapozott számításai is tévesek, megalapozatlanok.

[22] A 2020. június 28-án előterjesztett beadványában a felperes felülvizsgálati kérelmét a régi Pp. 3. § (5) bekezdésére hivatkozással azzal egészítette ki, hogy az általa csatolt magánszakvélemény alkalmas lehet a perszakértői vélemény megalapozottságának alátámasztására. A magánszakvéleményt a másodfokú bíróság annak ellenére figyelmen kívül hagyta, hogy a két szakvéleményben meghatározott összegek érdemi eltérést nem mutatnak.

[23] Az alperes felülvizsgálati kérelmét a Kúria a Pfv.V.21.272/2019/7. számú végzéssel a régi Pp. 273. § (2) bekezdés *a*) pontja alapján hivatalból elutasította

[24] A felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel vizsgálhatta felül [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés, 275. § (2) bekezdés], és a keresettel érintett jog fennállását megállapító közbenső ítélethez is kötve volt. Az alperes használati jogának keletkezésekor hatályos 1962. évi IV. törvény (VET) 7. §-a és 8. §-a, valamint a régi Ptk. 108. §-a alapján azt kellett megítélnie, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértően állapította-e meg a folyamatos használat időszakonként visszatérő ellentételezésének összegszerűségét, amennyiben igen, a jogerős ítélet helyett hozható-e a jogszabályoknak megfelelő új határozat.

[26] Abból kellett kiindulni, hogy a transzformátor-helyiségek alperes általi használata nem dologi jogi, hanem kötelmi jogosultság, amit a felperes folyamatosan biztosít. A VET alapján fizetendő kártalanítás jellegű térítés fogalma a használati díj fogalmával ragadható meg. A használati díj mértékének megállapításához a perben szakértői vélemény áll rendelkezésre. Az eljáró bíróságok ennek ellenére nem arra alapították az ítéleteiket, a szakvéleményt más-más okból mellőzték. Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a NIM rendelet meghatározta a térítési díj összegét, ezért annak hatályon kívül helyezését követően is az alapján kellett a kereseti követelés összegszerűségéről dönteni. A Kúria ezzel azért nem ért egyet, mert attól, hogy a NIM rendelet 10. §-ának hatályon kívül helyezésével a térítés mértékét jogszabály egyáltalán nem határozta meg, a VET alapján visszatérő jogviszony nem vált ingyenessé. A jogszabály hatályon kívül helyezésével a térítés mértéke minden esetben szabad megállapodás tárgya lett. A Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése szerint pedig kezdettől fogva bírói útra tartozott az eljárás, ha a felek között a térítés mértéke tekintetében vita keletkezett. Abban a kérdésben pedig, hogy a használat visszatérő jogviszonyt eredményez és a kártalanítás jellegű térítés összege szakvélemény alapján állapítandó meg, egységes bírói gyakorlat alakult ki (Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.388/2005/5., Kúria Pfv.I.21.387/2015/6., Pfv.V.22.039/2018/7.). A másodfokú bíróság látszólag figyelembe vette a beszerzett szakértői véleményt, de a döntését nem a

szakértő megállapításaira, hanem a szakvélemény III/2. számú mellékletére alapította és az alperes által közölt adatok alapján maga számította ki a használati díjat. Álláspontja szerint nem volt olyan további kérdés, amelynek megítélése szakértői kompetenciába tartozott volna. A Kúria a másodfokú bíróság álláspontjával sem ért egyet, mert a használati díj összegének megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik.

[27] Az eljárt bíróságok egymástól eltérő álláspontjának középpontjában az állt, hogy a perbeli helyiségek közcélú használata és speciális rendeltetése mellett más ingatlanforgalmi szempontok figyelembe vehetők-e, ha igen, miként. Az ebben a kérdésben megváltozott bírói gyakorlat továbbra is jelentőséget tulajdonít a szolgáltatás és az építmény jellegének, de egyéb szempontokra is figyelemmel van. A használati jog keletkezése óta a gazdasági viszonyok oly módon változtak, hogy a közcélú szolgáltatást nyújtó alperes profitorientálttá vált, így a működéséhez szükséges helyiségigénye már nem indokolja, hogy a használathoz nyomott áron jusson hozzá. Azokat a fogyasztókat pedig, akik a szolgáltatáshoz transzformátor-helyiséget biztosítanak, a piaci viszonyoktól indokolatlanul eltérő térítési díj megállapítása diszkriminatívan érintené. Az alperest megillető használat ráadásul olyan jellegű jogviszony, amely csak egyoldalúan, általa szüntethető meg. Az első- és másodfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben tehát a használati díjat olyan szakvélemény alapján kell megállapítani, amely ezeket a körülményeket is figyelembe veszi.

[28] A perben beszerzett szakvélemény tartalmazza az ingatlan, valamint az épület ismertetését és az alkalmazott szakértői módszert. A szakértő piaci, összehasonlító adatokon alapuló értékbecslést végzett, amelynek kontrollja a hasznalapú használati díjszámítás volt. A kínálati bérleti díjak, a felek által szolgáltatott adatok (a felperes által bérbe adott üzletek bérleti díja, az alperes által a lakótelepen szerződés alapján fizetett használati díjak), az önkormányzat nem lakáscélú helyiségeinek bérleti díjai alapján együttesen határozta meg a perbeli transzformátor-helyiségek használati díját. A másodfokú bíróság a komplexitásában egységes szakvéleményt mellőzte, annak egy részelemét (III/2. számú melléklet) emelte ki, ezáltal egyoldalúan állapította meg a használati díj összegét. A döntése az alperes adatszolgáltatásán, az általa megfizetni vállalt ellentételezésen alapul, szemben a többféle összehasonlító adathalmaz figyelembe vételével készült szakvéleménnyel. A másodfokú bíróság azzal, hogy belátása szerint határozta meg a használati díj összegszerűségét, megsértette a régi Pp. 177. § (1) bekezdésében és a 206. § (3) bekezdésében foglaltakat. Amennyiben kétségei voltak a szakvéleményt illetően, az eljárásjogi szabályok szerint kellett volna eljárnia [rég Pp. 182. § (3) bekezdés]. A szakvéleményt a maga egészében nem értékelte, amelyből következően megalapozatlan a határozata. Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán az elsőfokú ítélet sem szakvéleményen alapul. A Kúria pedig nem mérlegelhette, hogy alapítható-e tényállás a rendelkezésre álló szakvéleményre, mert ezzel elzárta volna a feleket a rendes jogorvoslattól.

[29] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet – az elsőfokú ítéletre is kiterjedően – a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[30] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak az előbbieken megadott szempontok szerint adott szakértői vélemény alapján kell megállapítani a használati díj összecszerúságát. A felek nyilatkozatát is figyelembe véve állást kell foglalnia arról, hogy a már beszerzett szakvélemény aggályos-e, pótolható-e a hiányossága, indokolt-e az erre irányuló indítvány alapján más szakértő kirendelése. Az elsőfokú ítélet indokolásának a szakvélemény mérlegelésére is ki kell terjednie.

[31] A felperes keresetét a másodfokú bíróság helytállóan értelmezte. A régi Pp. 122. § (2) bekezdése szerint tartásdíj, járadék és más időszakos szolgáltatás iránt indított perben a marasztalásra irányuló kereseti kérelem a le nem járt szolgáltatásokra is kiterjeszthető. Ebben az esetben nem megállapítási, hanem marasztalási kereseti kérelem előterjesztése történik, amelyet a felperes kiterjeszt a még le nem járt szolgáltatásokra is. A bírói gyakorlat időszakos szolgáltatásnak tekinti a használati díjat, így annak tekinthető a funkciójában azzal azonos térítés is. Az elsőfokú bíróságnak ennek megfelelően a még le nem járt kártalanítás jellegű térítésről is döntenie kell.

Záró rész

[32] A hatályon kívül helyezésre tekintettel a Kúria a felperes felülvizsgálati eljárási költségét a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban költségigényt nem terjesztett elő. A Kúria a felperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése alapján állapította meg a kifejtett tevékenység munka- és időigényéhez igazodó mérsékelt összegben.

[33] A végzés ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. január 21.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró

...