



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.840/2021/11.

A Fővárosi Ítéltábla a Harsányi Ügyvédi Iroda (felperesi jogi képviselő címe, ügyintéző: felperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt Felperes1 (Cím2) felperesnek – a Z. Tóth Ügyvédi Iroda (alperesi jogi képviselő címe, ügyintéző: név1 ügyvéd) által képviselt alperes neve cím9 alperes ellen használati díj megfizetése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék dátum47 október 5. napján kelt 10.P.20.277/2019/77. számú ítélete ellen, az alperes által 78. sorszám alatt benyújtott fellebbezés és a felperes Pf.7. sorszámú csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

#### r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a helység1 hrsz1 hrsz.-ú ingatlan kiürítésére, továbbá az ezen ingatlan használatára tekintettel érvényesített használati díj megfizetésére kötelező rendelkezés tekintetében megváltoztatja és a keresetet elutasítja;

a helység1 hrsz2 hrsz.-ú ingatlan használati díj megfizetésére irányuló kereset tekintetében hatályon kívül helyezi az elsőfokú perkoltségre is kiterjedően, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja;

ezt meghaladóan helybenhagyja.

A felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 100.000 (százezer) forintban, az alperesét 1.390.000 (egymillió-háromszázkilencvenezer) forint + áfa, valamint 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint mértékben, míg a le nem rótt csatlakozó fellebbezési illeték összegét 8.000 (nyolcezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

[1] Az ingatlannyilvántartás adatai alapján a felperes tulajdonát képezi 1/1 részben a helység1 külterület hrsz2, valamint a hrsz1 hrsz.-ú alatti ingatlan. A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között dátum15 napján adásvételi szerződés jött létre a helység1 hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában. A szerződés 7. pontjában a felek az ingatlan vételárát 40.000.000 forintban határozták meg. A 6/a. pontban kijelentették, hogy a vevő a vételárból 23.000.000 forintot megfizetett, melyből 11.000.000 forintot foglalónak tekintettek. A 8. pont szerint a vételárhátralék címén fennmaradó 17.000.000 forintot a vevő legkésőbb dátum20-ig fizeti

meg az eladó részére. A szerződésben rendelkeztek az ingatlant terhelő, az cég1.-vel szemben fennálló követelés megfizetéséről, valamint arról, hogy a vevő az ingatlant használati- és bérleti díj fizetési kötelezettség nélkül használatba vette. Az adásvételi szerződés megkötését követően az alperes több alkalommal vételár részletet teljesített a felperes felé.

A felperes jogi képviselője útján az adásvételi szerződéstől dátum13 napján kelt nyilatkozatával elállt, mivel az alperes a teljes vételárat nem fizette meg. Az alperes e nyilatkozatot dátum39 napján átvette. A felperes 37.317.457 forintot ismert el az alperes teljesítéseként vételár címén.

[2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a helység1 hrsz1 hrsz.-ú ingatlan használatáért 50.050.000 forint, míg a helység1 hrsz2 hrsz.-ú alatti ingatlan használatáért 35.035.000 forint összegű, összesen 85.085.000 forint használati díj és kamatai megfizetésére, valamint a helység1 hrsz1 és a hrsz2 hrsz.-ú ingatlanok kiürítésére 15 napos határidővel. Kérte az 1.831.000 forint perköltségének megtérítését is. Indokául előadta, hogy a dátum15 napján a helység1 hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződéstől dátum13 napján elállt, míg a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan használatára az alperes semmilyen jogcímmel nem rendelkezik. A használati díj vonatkozásában az általa felkért cég12. értékbecslését kérte figyelembe venni.

[3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Nem vonta kétségbe, hogy a szerződéstől való elállást tartalmazó nyilatkozatot kézhez kapta, azonban a szerződés nem az alperes elállása folytán, hanem a részéről való teljes körű teljesítés okán szűnt meg; okiratokat csatolt teljesítése igazolására. Állította, hogy a hrsz2 hrsz.-ú alatti ingatlan vonatkozásában szívésségi használó, amennyiben a bíróság azt nem állapítja meg, használati díj fizetési kötelezettsége áll fenn. Hanganyagot csatolt annak bizonyítására, hogy a felperes szóban szívésségi használatot engedélyezett számára. A perben sem viszontkeresetet, sem beszámítási kifogást nem terjesztett elő.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 63.403.293 forintot és kamatait, valamint 1.661.265 forint perköltséget. Kötelezte továbbá az alperest, hogy ugyanezen határidőn belül a helység1 hrsz2 és a hrsz1 hrsz.-ú ingatlanokat minden ingóságától kiürítve hagyja el és bocsájtja a felperes birtokába; ezt meghaladóan a keresetet elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felek között dátum15 napján a helység1 hrsz1 hrsz.-ú alatti ingatlan vonatkozásában 40.000.000 forint vételár kikötése mellett adásvételi szerződés jött létre. Az elismervények és a cég11 bizonylatok alapján a felperesi kimutatásban szereplő tételeken túl további 10.045.650 forint alperesi kifizetést talált igazolnak, így számítása szerint az alperes a szerződéssel kapcsolatban 47.363.107 forintot fizetett meg a felperesnek, tehát a vételárhoz képest 7.363.107 forint túlfizetése keletkezett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes nem bizonyította, hogy a helység1 hrsz2 hrsz.-ú ingatlanon szívésségi használata állt volna fenn, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 193. § (1) bekezdése alapján ezen ingatlan elhagyására és használati díj fizetésére kötelezte. A használati díj mértékét a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményre figyelemmel ezen ingatlan vonatkozásában havi 193.649 forintban, míg

a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében 396.071 forintban határozta meg a keresettel érintett 120 hónap időtartamra, mindösszesen 70.766.400 forintban. Az elsőfokú bíróság az alperesnek a szerződés teljesítésével kapcsolatban fennálló 7.363.107 forint túlfizetését elszámolta az őt terhelő használati díjjal szemben, így az alperes tartozása 63.403.293 forint, melynek megfizetésére köteles.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte a felperesnek a jegycágli alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatra irányuló igényét, ugyanis a felek a szerződésben a megemelt mértékű kamatról nem rendelkeztek és jogviszonyukra jogszabály sem írja elő a megemelt mértékű késedelmi kamat alkalmazását.

A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 344. § (2) bekezdése alapján - figyelemmel a marasztalási összeg nagyságára és az alperes kiürítési kötelezettségére - a teljesítési határidőt 90 napban határozta meg.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezéssel, míg a felperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

[6] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet - annak iratellenessége és ténybeli megalapozatlansága okán - hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 381. §-a alapján. Harmadlagosan kérte az ítélet megváltoztatását oly módon, hogy a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2019. január 18. napjától, a keresetlevél előterjesztésének napjától visszamenőleg használati díj címén 10.495.882 forint, míg a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében ugyanezen időponttól kezdődően 5.131.699 forint használati díj megfizetésére kötelezze a bíróság, valamint a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan birtokát az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül adja vissza a felperesnek; ezt meghaladóan a keresetet utasítsa el. Ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-a alapján kérte megállapítani az A/1. alatt csatolt költségjegyzék alapján.

Indokául előadta, hogy az adásvételi szerződés 1. pontja szerint a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vagyon Felpereslnével házastársi közös, melynek következtében Felpereslné a felperes mellett 1/2 tulajdoni hányadban - ingatlannyilvántartáson kívüli - tulajdonos. E körülményt a bíróság jogsértő módon hagyta figyelmen kívül a használati díj összegének megállapítása, valamint a kiürítésre kötelezés vonatkozásában. A felperes mindkét perbeli ingatlant azonos időpontban szerezte meg, ezért vélelmezni lehet, hogy a hrsz2 hrsz.-ú ingatlannak is 1/2 tulajdoni hányad részben Felpereslné az ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosa, tehát 1/2 hányadban nem az arra jogosult által került előterjesztésre a használati díj megfizetése iránti kérelem, ezért a bíróságnak e kérelmet 1/2 részében el kellett volna utasítania.

A szerződésben írt kötelezettségének eleget téve az cég1. felé dátum33. és dátum34. között befizetéseket teljesített, ennek igazolására 25 db pénztárbizonylatot csatolt, azonban a bíróság azt nem tekintette a szerződéssel összefüggésben keletkezett befizetéseknek annak ellenére, hogy a felperes nem tette vitássá. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy már dátum34. napján legkevesebb 40.637.457 forintot megfizetett a vételárból, túlfizetésben volt, tehát a dátum39 napján átvett elállást megelőzően a vételárat megfizette. Megállapítható az is, hogy 2016. április 28-áig - csupán az cég1. részére teljesített törlesztőrészletek figyelembevételével - összesen 41.537.457 forintot teljesített a felperes részére. A túlfizetés a bíróság által megállapított 10.045.650 forinton felül az cég2 hiteltörlesztésére fizetett 4.220.000 forinttal növelendő, így legkevesebb 14.265.650 forint túlfizetése keletkezett.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte kellő súllyal, hogy az adásvételi szerződés teljesítéssel szűnt meg, a megszűnt szerződéstől történő elállás pedig fogalmilag kizárt mind a régi, mind az új Ptk. rendelkezései szerint. Mivel megállapítást nyert, hogy a vételárat maradéktalanul megfizette, így a kereseti kérelem e részben teljes egészében megalapozatlan, azt el kellett volna utasítani.

Az alperes fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a perbeli, valamint a 068/9. hrsz-ú ingatlanok szomszédosak, a felperesnek szabad bejárása volt mindvégig a perbeli ingatlanokra, aki az ott nyújtott szolgáltatásokat ellentételezés nélkül igénybe vette. A hrsz2 és 12. hrsz.-ú ingatlan mezsgyehatárán lévő jegenyest kizárólag az alperes gondozta saját költségén. A felperes a használat során nem viselkedett tulajdonosként, az építményadót sem ő fizette meg, továbbá a tulajdonost terhelő állagmegóvó munkálatokat helyette ő végezte el. A hrsz1 hrsz-ú ingatlant a közöttük létrejött adásvételi szerződés alapján jogcímes használóként volt jogosult használni és birtokolni.

Az alperes másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, ugyanis a már kifejtettek szerint az ítélet ténybelileg megalapozatlan, iratellenes következtetéseket tartalmaz. Kiemelte, hogy perbeli állításait a felperessel folytatott tárgyalásainak hangfelvételével kívánta bizonyítani, mely felvételeket és annak leírt hanganyagát a bíróság figyelmen kívül hagyta. A bizonyítást az elsőfokú bíróság a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja alapján okszerűtlenül folytatta le, ezért többek között kérte a tényállás fellebbezésben foglaltak szerinti módosítását, a c) pontja alapján pedig eltérő jogi következtetés levonását.

Az elsőfokú eljárás során nyilatkozott a tekintetben is, hogy a szakértői véleményben foglaltak aggályosak, ugyanis a peradatok alapján nem kizárólag ő használta az ingatlanokat, mely befolyással bír a használat ellenértékének meghatározása körében. Indítványozta a szakértői vélemény kiegészítését és a bíróság felhívásának eleget téve letétbe helyezett 250.000 forint díjelőleget is. A törvényszék nem adta indokát annak, hogy miért nem került elrendelésre a szakvélemény kiegészítése. Önmagában ezen eljárási hiányosság is alkalmas az ítélet megalapozatlanságának megállapítására.

Harmadlagosan az ítélet részbeni megváltoztatását kérte. Az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a birtoklás, valamint a használattal összefüggésben a joggyakorlás jó/rosszhiszeműségét, mivel az befolyással bír a használati díj fizetési kötelezettsége kezdő időpontjára. A perbeli adatok alapján megállapítható, hogy mindig jóhiszeműen járt el, a jó gazda gondosságával tartotta birtokában az ingatlanokat. A hrsz1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a keresetlevél előterjesztésétől, 2019. január 19. napjától kezdődően ismeri el a használati díj iránti igényét a felperesnek, mely dátum<sup>47</sup> dátum<sup>48</sup> napjáig 26,5 hónapra 396.071 forintos összeggel számolva 10.495.882 forintot tesz ki, melynek fele része illeti meg a felperest, míg a hrsz2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 196.649 forint összeggel számolva 5.131.699 forintnak a fele illeti meg a felperest, mivel a perben nem álló igényt nem érvényesítő házastársa ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonos. A hrsz2 hrsz-ú alatti ingatlan birtokba adását 90 napon belül vállalja. A kamatfizetési kötelezettségét is vitatta.

[7] A felperes csatlakozó fellebbezésében az ítélet indokolása és a teljesítési határidő meghatározása ellen fellebbezéssel élt, melyben az ingatlanok kiürítésére vonatkozó teljesítési határidőt 15 napban kérte meghatározni. Kérte továbbá, hogy a bíróság az alperesi vételár-teljesítést az elszámolása szerinti 37.317.457 forintban határozza meg azzal, hogy az alperesnek nem keletkezett túlfizetése. Az alperest 2.500.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Indokául arra hivatkozott, hogy a jelen perben a megszűnt szerződés alapján teljesített kifizetéseket kell elszámolni a hrsz1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában: a szerződéskötéskor elismert 23.000.000 forintot csökkenteni kell az

elvesztett 11.000.000 forint foglalóval, míg a tőketörlesztésként megfizetett, az cég1. által igazolt 4.292.137 forintot a vételárhátralékkal szemben kell elszámolni. Az alperesi fizetési késedelemből származó költség és kamat terhek az alperes szerződésszerű teljesítése esetén a pénzügyintézetnél fel sem merültek volna, ezért a tőketörlesztésen felül teljesített kifizetéseket a vételár törlesztéseként nem ismerte el, azt a kölcsönszerződés költségeire és kamataira számolja el. Figyelmen kívül maradnak a szerződéskötés előtti, illetve a szerződés megszűnése utáni kifizetések viszontkereset, illetve beszámítási kifogás hiányában. Továbbra is állította, hogy a cég9 teljesített alperesi befizetések nem csökkentik a tartozást, mivel neki e cég1ben számlája nem volt. A hrsz2 hrsz-ú ingatlan használatára az alperes jogcímet nem szerzett, azt köteles kiüríteni.

Előadta, hogy az alperesi fellebbezés minden, az általa előadottakkal ellentétes tényállítását, okfejtését vitatja.

[8] Az alperes a csatlakozó fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[9] Az alperes fellebbezése helytálló, míg a felperes csatlakozó fellebbezése nem alapos.

[10] A felek között létrejött írásbeli adásvételi szerződés alapján tényként állapítható meg, hogy a peres felek között az adásvétel tárgyában már dátum16 szóbeli megállapodás jött létre a hrsz1 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában. Ezen ingatlant a szóbeli megállapodással egyidejűleg az alperes mint vevő birtokba vette és azóta azt folyamatosan, használati-, illetőleg bérleti díj megfizetése nélkül használja (adásvételi szerződés 6/a. és 13. pont).

A felperes keresete ezen ingatlan vonatkozásában használati díj megfizetésére, valamint kiürítésre irányult. Az alperes ellenkérelmében foglaltakra figyelemmel elsődlegesen az ítéltáblának azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes dátum13 napján kelt és az alperes által november 15. napján átvett okiratba foglalt adásvételi szerződéstől történő felperesi elállás jogszerű volt-e, ugyanis az alperesi állítás szerint az elállást tartalmazó nyilatkozat kézhezvételéig a vételárhátralékot maradéktalanul megfizette. A rendelkezésre álló felperesi elismerő nyilatkozat, átvételi elismervények, cég11 bizonylatok vizsgálatát követően az állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság által meghatározott 47.363.107 forint összegű vételár kifizetése nem történt meg.

[11] Az ítéltábla a felperes 53/F. szám alatt csatolt elszámolását ítélezése alapjául - annak érdemi vizsgálata nélkül elfogadta - tekintettel arra, hogy az alperes nem vonta kétségbe az abban feltüntetett teljesítéseket [Pp. 266. § (1) bekezdés]. Ezt meghaladóan csupán azt vizsgálta, hogy az alperes bizonyította-e, hogy a felperesi elismerésen túl milyen összegű vételárrészletet fizetett meg a felperes részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének [18] bekezdésében foglalt összegek közül a felperes kimutatásában elszámolásra került a dátum23-án megfizetett 1.000.000 forint, a dátum24 napján megfizetett 2.860.000 forint, a dátum25. napján és november 9. napján megfizetett 275.000, és 270.000 forint, valamint a dátum26 napján megfizetett 1.000.000 forint. A felperesi nyilvántartásában azonban nem szerepel a mindkét peres fél által aláírt dátum27 napján kelt nyilatkozatban feltüntetett 500.000 forint. Az elsőfokú bíróság a dátum28, illetve

dátum29 napján megfizetett 328.000., illetve 172.650 forintot az alperes javára tévesen számolta el, mivel ezen befizetésekre a felperesi elállást követően került sor.

[12] Az elsőfokú bíróság ítélete [19] bekezdésében az alperes javára számolta el a cég7 útján teljesített befizetéseket, összesen 640.000 forint összegben. A felperes ugyan állította, hogy a cég9 számlával nem rendelkezett, azonban a csatolt bizonylatok alapján a felperes számlájára kerültek ezen összegek jóváírásra, az összegek küldője pedig az alperes volt. A befizetések jogcíme „jutalék” volt, így ezek az összegek vételár címén az alperes javára - a felperes által megjelöltektől eltérő indok alapján - nem voltak elszámolhatók.

A felperes elszámolásában nem tüntetett fel - az ítélet szerint két, valójában - három Budapest cég1 által kiállított bizonylatot, így a dátum10-en átutalt 2.000.000 forintot, a 2014. október 31-én átutalt 300.000 forintot, valamint a dátum9-en átutalt 500.000 forintot, mely utalások rendeltetése a közlemény rovat szerint „telephely vásárlás részlet” volt. Mindezekre tekintettel az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a felperes által elismert összegeken túl - mely tartalmazta az alperes cég2 felé megfizetett tőketörlesztését is az cég2 kimutatásának megfelelően - az alperes a szerződés megkötése és a felperes elállását tartalmazó nyilatkozata közlésének időpontja között megfizetett további 3.300.000 forintot (dátum27 napján 500.000 forint, a Budapest cég1 felé 2.800.000 forintot), így összesen a 40.000.000 forint vételár helyett 40.617.000 forintot, a kérdéses időszakban (a szerződéskötéstől az elállásig) 17.000.000 forint vételárhátralék helyett 17.617.000 forintot.

[13] Tekintettel arra, hogy az alperes a szerződésben írt vételárat - ugyan nem a szerződésben meghatározott időpontig, hanem az elállás közléséig - kiegyenlítette, az elállásban hivatkozott szerződésszegést nem követte el. A szerződés teljesítéssel szűnt meg, így a felperes ezt követően tett elállása nem volt jogszerű. Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződésben írt vételárat az alperes megfizette, az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés 13. pontja ellenére tévesen kötelezte használati díj megfizetésére és az ingatlan kiürítésére. Az ítéltábla - mint ahogy a felperes is - nem a Ptk. 293.§-ában írt szabály szerint számolta el az alperesi törlesztéseket, hanem a felperesnek az alperes által sem kifogásolt számítási módját alkalmazta. Megjegyzi az ítéltábla, hogy e kérdés eldöntésénél nem volt jelentősége annak, hogy a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan fele részének a felperes házastársa ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosa, és annak sem, hogy az alperes tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba nem került bejegyzésre.

[14] A hrsz2 hrsz.-ú ingatlan használata tekintetében a felek között írásbeli megállapodás nem jött létre, azt az alperes a szomszédos hrsz1 hrsz.-ú ingatlannal együtt vette használatba. Az alperes a 10.P.20.277/2019/9. számú beadványában nem vonta kétségbe, hogy ezen ingatlant 1/2-ben részben használja, majd a továbbiakban is tényelődást tett a tekintetben, hogy ezen ingatlanon milyen karbantartási és állagjavító munkálatokat, valamint egyéb beruházásokat végzett. Kérte ezen munkálatok javára történő figyelembevételét oly módon, hogy a munkálatok kihatottak a használati díj mértékére is.

[15] A Ptk. 216. § (1) bekezdése szerint a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. Az ingatlan használata kérdésében jogszabály nem ír elő kötelező írásbeliséget, így a szerződési akarat ráutaló magatartással való kifejezésének nem volt formai akadálya. Az, hogy a felek között szóban létrejött-e ilyen megállapodás, hitelt érdemlő módon

bizonyítást nem nyert. A perben nem volt vitás, hogy ezen ingatlant az alperes használja és 2016-ig használati díjat a felperes nem követelt tőle; tehát a felek közötti megállapodás ingyenes használatra irányult. A felperes a 2016. dátum<sup>48</sup>. napján kelt és az alperes által 2016. április 5. napján átvett levelével felszólította az alperest, hogy ezen ingatlant is ingóságaival együtt 2016. május 10-én 12 óráig ürítse ki, és igényt tartott használati díj megfizetésére is. A felperes korábbi, 2014. november 14. napján kelt levelében csupán a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kérte az ingatlan kiürítését, így ez a felszólítás a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában nem értékelhető. A felperes a 2016. dátum<sup>48</sup>-én kelt levelével mind az ingyenességet, mind a használati jogot megvonta, így az alperest 2016. április 6-tól használati díj fizetési kötelezettség terheli, melynek mértékét az ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítani nem tudta. Ezen ingatlan vonatkozásában kizárólag a kiürítés tárgyában tudott határozni, tekintettel arra, hogy megszűnt az alperes használati jogcíme, így az alperes a Ptk. 188. §-a alapján köteles ezen ingatlant a felperes birtokába adni. A 90 napos teljesítési határidőt az ítéltábla nem találta eltűzöttnek, ugyanis az alperes ezen az ingatlanon gazdasági tevékenységet folytat, az azzal kapcsolatos ingóságait ott tárolja, így azok elhelyezéséről gondoskodnia kell, melyhez megfelelő határidő biztosítása szükséges. A felperes által meghatározni kért 15 napos határidő az ingatlan kiürítésére nem elegendő.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a hrsz1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megváltoztatta, a keresetet elutasította, míg a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan kiürítése tekintetében helybenhagyta. A Pp. 383. § (4) bekezdés alapján e kérdésekben részítélettel határozott.

[16] Az elsőfokú bíróság az alperesi ellenkérelem azon hivatkozását, miszerint a hrsz2 hrsz.-ú ingatlant nem teljes egészében maga, hanem a felperessel együtt használta, azon beruházásokat végzett, mely körülmények kihatással voltak a használati díj mértékére, nem vizsgálta. Az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem célszerű, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a használati díj körében a Pp. 381. §-a alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[17] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak szem előtt kell tartania azt is, hogy az alperes a perfelvételi tárgyalást követően ellenkérelmét az annak előterjesztésekor hatályos Polgári perrendtartás szabályainak megfelelően változtatta-e meg; csupán a jogszabálynak megfelelő ellenkérelem-változtatások vehetők figyelembe. A nem szabályszerűen előterjesztett, hatálytalan ellenkérelem-változtatásban foglaltak nem vizsgálhatók.

[18] Az elsőfokú bíróságnak - kizárólag a hatályos ellenkérelem-változtatásra tekintettel - vizsgálnia kell a hrsz2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az alperesi használat terjedelmét, valamint azt, hogy az alperes által állított és bizonyított beruházásoknak milyen hatása volt az ingatlan használatára, használati díjára. Ezt követően kerülhet sor az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítésére: a szakértőnek az alperest terhelő használati díj megállapításánál figyelemmel kell lennie a kirendelő végzésben megjelölendő használati terjedelemre, valamint arra, hogy az alperes milyen értéknövelő beruházásokat végzett és e beruházások

hogyan befolyásolták a használati díj mértékét. Ezt követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a jogszabályoknak megfelelő döntést hozzon.

[19] A részítélet meghozatala során nem álltak fenn a perköltség minden elemének viseléséről való döntés feltételei, ezért a Pp. 382. § (5) bekezdés alapján az ítéltábla azt csupán megállapította, annak viselése tárgyában az elsőfokú bíróság határoz a pervesztesség/pernyertesség arányában. Ezen arányt a másodfokú eljárásban - figyelemmel a hatályon kívül helyezett rendelkezésre - megállapítani nem lehetett.

Budapest, 2022. január 18.

Dr. Németh László s.k.  
tanácselnök

Dr. Molnár Ágnes s.k.  
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.  
bíró