

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI JÁRÁSBÍRÓSÁG

6.G.40.016/2022/38.



A Hajdúböszörményi Járásbíróság a dr. Nagy Zsolt Béla ügyvéd (4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6. szám) által képviselt **Hajdúsági Vidék- és Területfejlesztési Szövetség** (4080 Hajdúnánás, Fő u. 9. szám) felperesnek – a dr. Kovács Tamás ügyvéd (4600 Kisvárda, Krucsay M. u. 2. I/6. szám) által képviselt **Hajdúnánás Város Önkormányzata** (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám) alperes ellen megállapítás iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 98.728. (kilencvennyolcezer-hétszázhuszonnyolc) Ft-ot, valamint 8.928.- (nyolcezer-kilencszázhuszonnyolc) Ft perköltséget.

Ezt meghaladóan a bíróság az alperes viszontkeresetét elutasítja.

A peres eljárással felmerült képviseleti költségét mindkét fél maga viseli.

Kötelezi a bíróság a felperest hogy fizessen meg 4.185. (négyezer-száznyolcvanöt) Ft eljárási illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által közzétett 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlára.

A fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni:

- az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését,
- a bírósági ügyszámot és
- a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Debreceni Törvényszékhez címzett, de a Hajdúböszörményi Járásbíróságon benyújtandó fellebbezésnek van helye, melyet elektronikus úton, vagy a nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon 3 példányban kell előterjeszteni.

A bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, vagy azt a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni.

A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, vagy ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, avagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k o l á s

- [1] A bíróság a peres felek nyilatkozatai, a csatolt iratok tartalma, Gál Gergely Imre, Rákóczi András, Nagyné Legény Ildikó tanúk vallomása, valamint Csirmaz László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján az alábbi releváns tényállást állapította meg:
- [2] Peres felek között 2008. október 1. napján haszonkölcsön szerződés jött létre, mellyel az alperes a tulajdonát képező Hajdúnánás, Rózsa Ferenc u. 1. szám alatti 6333 hrsz.-ú 5758 m² általános iskola megjelölésű korlátozottan forgalomképes besorolású ingatlanon levő volt általános iskola épületét ingyenesen a felperes, mint kölcsönvevő használatába adta 2008. október 1. napjától kezdődően az FVM által kihirdetett IKSZT/2008/1. kódszámon kiírt pályázati lehetőség által elnyerhető erőforrás felhasználásával pályázatot által elismert megvalósítását követő 5 évi időtartamra. A szerződés 7. pontja szerint a haszonkölcsön szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal és legalább 30 napos felmondási idő biztosításával jogosult felmondani.
- [3] A felek a fenti haszonkölcsön szerződést 2018. október 31. napján kelt HAJ/16835-2/2018. számú haszonkölcsön szerződéssel módosították akként, hogy a haszonkölcsön szerződésben megjelölt ingatlant a szerződés aláírásának napjától kezdődően a TOP-7.1.1-16-H-075-5. kódszámú, Hajdúnánás perifériáinak fejlesztése című TOP CLLD helyi felhívása megnevezésű pályázat befejezésétől számított 5 évig terjedő határozott időtartamra használatba adja a kölcsönvevőnek, aki azt az általa megtekintett állapotban haszonkölcsönbe veszi. A felek rögzítették, hogy a haszonkölcsön szerződés egyéb pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.
- [4] A felperes a haszonkölcsön szerződés módosításban levő fenti kódszám alatt kiírt pályázatra a pályázatát benyújtotta, azonban a Magyar Államkincstár 2020. szeptember 17. napján értesítette a felperest, hogy jogosultsági feltételek nem teljesülése miatt a pályázatot eredménytelennek minősítette.

- [5] Az alperes a 2021. április 19. napján kelt levelében felszólította a felperest, hogy tekintettel arra, hogy 2020. szeptember 17. napján a felperest értesítette a Magyar Államkincstár a pályázat eredménytelenségéről, ezzel a haszonkölcsön szerződés közöttük megszűnt, kérte, hogy az ingatlant a felperes adja az alperes birtokába. A felperes a 2021. április 28. napján kelt válaszlevelében tájékoztatta az alperest, hogy a pályázat kezelőjétől azt az ígéretet kapta, hogy a pályázat ismételt kiírásra kerül, változatlan kódszám mellett, melyre ismételt benyújtotta a pályázatát, erre tekintettel az ingatlan átadására vonatkozó felhívást idő előttinek tekinti és nem áll módjában az ingatlant visszaadni.
- [6] A haszonkölcsön szerződés módosításban rögzített szám alatt a pályázat másodjára is kiírásra került 2021. márciusában, melyre két pályázó pályázott: a felperes és az alperes. A pályázat nyertese az alperes lett. A felperes pályázatát 2021. decemberében a pályázat kiírója elutasította, tekintettel arra, hogy a felperes nem csatolt az alperestől származó tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot. A határozat ellen a felperes kifogással élt.
- [7] A Miniszterelnökség Európai Unió Fejlesztések Koordinációért Felelős Helyettes Államtitkársága az FJF/728/2. számú, 2023. március 30. napján kelt határozatával a felperes támogatási kérelemmel kapcsolatos kifogását elutasította, megállapítva, hogy tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat nem került csatolásra, így a pályázat kiírója általi elutasítás megalapozottan és jogszerűen történt.
- [8] A felperes a fenti határozat kézhezvételét (2023. április 5. napja) követően az ingatlan birtokát 2023. május 16. napján átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett az alperes birtokába adta.
- [9] Az alperes a haszonkölcsön szerződést sem jelen perindítást megelőzően, sem azt követően nem mondta fel sem rendes, sem azonnali hatályú felmondással.
- [10] Az alperes a felperest első alkalommal a 2023. szeptember 23. napján a bírósághoz benyújtott vizsgálati kérelmében szólította fel használati díj megfizetésére, mely felszólítást a felperes 2021. október 18. napján vett át.
- [11] A felperes a 2021. július 14. napján benyújtott keresetében eredetileg annak tűrésére kérte kötelezni az alperest, hogy a Hajdúnánás 6333 hrsz. alatt felvett, valóságban 4085 Hajdúnánás, Előháti u. 1. szám alatti 5758 m² alapterületű általános iskola megnevezésű ingatlant a felperes a TOP-7.1.1-16-H-075-5. kódszámú pályázat befejezésétől számított 5 évig terjedő határozott időtartamra haszonkölcsön jogcímén használja. Arra hivatkozott, hogy a haszonkölcsön szerződésben módosításban megjelölt kódszámú pályázat ismételt, ugyanazon kódszám alatt kiírásra került, melynek elbírálása folyamatban van, a szerződésmódosításban meghatározott határidő nem telt le, ezért az alperes a haszonkölcsön szerződés módosításban foglaltak szerint a használat tűrésére köteles.
- [12] Kérte perköltség megfizetésére kötelezni az alperest, melyet a 32/2003. IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 10.000 Ft + áfa összegben és a lerótt 21.000 Ft eljárási illeték együttes összegében kérte megállapítani. Kereseti kérelmének jogalapjaként a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 583. § (1) bekezdését, 585. § (1) bekezdés a) pontját és 585. § (2) bekezdését jelölte meg.
- [13] A Miniszterelnökség Európai Unió Fejlesztések Koordinációért Felelős Helyettes Államtitkárság 2023. március 30. napján kelt, a felperes kifogását elutasító döntésének kézhezvételét követően a felperes keresetét módosította (19. sz) és megváltoztatott keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa

meg, hogy a 2008. október 1. napján megkötött és 2018. október 31. napján módosított haszonkölcsön szerződés 2023. április 5. napjáig, a kifogást elutasító határozat általa történt átvételéig, fennállt. Hivatkozott a Pp. 172. § (3) bekezdésére, arra, hogy az alperes által előterjesztett viszontkereset okán a megállapítási kereset előterjesztése a felperes jogainak alperessel szembeni megóvása érdekében és a viszontkereset eldöntése érdekében szükséges.

- [14] Előadta, hogy a szerződésmódosítás alapján a kifogást elutasító döntésről történő tudomásszerzése időpontjáig érvényes jogcíme állt fenn a perbeli ingatlan használatára. Előadta, hogy a Miniszterelnökség Európai Unió Fejlesztések Koordinációjáért Felelős Helyettes Államtitkárság döntését 2023. április 5. napján vette kézhez.
- [15] A módosított kereseti kérelmében is hivatkozott arra, hogy a haszonkölcsön szerződés megkötésére 2008. október 1. napján került sor, így a jogvita elbírálására a régi Ptk. szabályai az irányadók. A felek nem helyezték az új Ptk. hatálya alá a szerződést. Az ismételten kiírt pályázat kódszáma ugyanaz volt. A /1-es megjelölés feltehetőleg a felperest, a /2-es pedig az alperest jelölte.
- [16] Vitatta az alperes módosított kereset kapcsán előterjesztett ellenkérelmében állított új tény, mely szerint alperes 2021. április 19-i levele lényegében felmondásnak is tekinthető. Előadta, hogy a bíróság több alkalommal rákérdezett az alperestől, hogy fel lett-e mondva a szerződés, melyek kapcsán az alperes azt nyilatkozta, hogy az nem lett felmondva. Ekként az alperes jóhiszemű pervitele nem állapítható meg. Csatolta a 2023. május 16-i jegyzőkönyvet, mely alapján a felperes a perbeli ingatlan birtokát átadta az alperes részére.
- [17] Kérte az alperes viszontkeresetének elutasítását és az alperes perköltségben marasztalását. Vitatta mind a használati díj iránti igény jogalapját, mind az összegszerűségét.
- [18] Előadta, hogy a haszonkölcsön szerződés módosításában Gál Gergely akkori elnök vett részt. Álláspontja szerint a haszonkölcsön szerződés módosításban levő határidőt úgy érthették a felek, hogy az a pályázat megvalósulásától számított 5 évig terjed. Nem vitatta, hogy az alperestől sem rendes, sem azonnali hatályú felmondást nem kaptak. Előadta, hogy öt első alkalommal az alperes a viszontkeresetben szólította fel használati díj fizetésére. Előadta, hogy a jelen peres eljárásnak az lenne a célja, hogy az alperestől megszerezzék a tulajdonosi hozzájárulást és megvalósíthassák a pályázatot.
- [19] A bíróság bizonyítási teherről szóló tájékoztatását követően (40.016/2022/3. számú végzés) kérte tanúként meghallgatni Gál Gergely Imrét, aki a haszonkölcsön szerződés módosításában részt vett és Rákóczi Andrást, aki abban az időszakban a felperes elnökségi tagja volt. Kérte továbbá a Magyar Államkincstár megkeresését annak közlésére, hogy pályázatok eredménytelensége esetén általános gyakorlat-e, hogy ugyanazon kódszám és megnevezés alatt többször is kiírhatják a pályázatot.
- [20] Csirmaz László igazságügyi szakértő véleménye kapcsán előadta, hogy a szakértői vélemény rögzíti, hogy az ott megállapított használati díjak kizárólag teljes kihasználtság mellett állapíthatóak meg. A teljes kihasználtság melletti bérbe adhatóság valószínűsége alacsony, kevesebb, mint 10 %. Erre figyelemmel a Csirmaz László által meghatározott használati díj mértékét a táblázatban meghatározott havi díjak 1/10-ében kérte megállapítani azzal, hogy arra az alperes kizárólag 2023. április 5. napjától az ingatlan birtokbaadásáig, 2023. május 16. napjáig jogosult, mivel ekkor szerzett tudomást a pályázat eredménytelenségéről a felperes. (37. számú jegyzőkönyv)

- [21] Az alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Az ügyvédi munkadíjat az IM. rendelet 2. §-a alapján ügyvédi megbízási szerződés alapján kérte megállapítani azzal, hogy az iroda áfa fizetésére köteles. Az ügyvédi megbízási szerződés szerint az ügyvédi munkadíj 200.000.-Ft + áfa (254.000.-Ft), 30 % + áfa (38.100.-Ft) készkiadás, valamint tárgyalásonként 20.000 Ft + áfa útiköltség.
- [22] Előadta, hogy a Magyar Államkincstár központja 2020. szeptember 17. napján értesítette a felperest, hogy a pályázatát érvénytelennek minősítette a jogosultsági feltételek nem teljesülése miatt, ennek okán a haszonbérleti szerződés ezzel a nappal megszűnt. Az alperes 2020. június 29. és a 2020. július 14. napján kelt leveleivel megkereste a felperest, hogy a haszonkölcsön szerződések lejártak és az alperesnek szüksége van a perbeli ingatlanra. Az alperes 2021. április 19-i levelében tájékoztatta a felperest, hogy a haszonkölcsön szerződés annak 3. pontja alapján 2008. október 1. napjától a pályázató által elismert megvalósítást követő 5 évre szól, amely időtartam 2018. november 25. napján lejárt. Az alperes 2021. május 12. napján kelt levelében felszólította a felperest az ingatlan alperes részére történő átadására. Álláspontja szerint, minthogy a pályázat elnyerése nem történt meg, a felperes használati joga nem él. A felperes az ingatlan átadását megtagadta, az ingatlan elhagyásától teljes mértékben elzárkózott, jelenleg az ingatlant a felperes jogalap nélkül birtokolja. Minthogy az alperes a 2020. június 29. napjával kelt levelében kereste meg a felperest az ingatlan visszaadására, így a felperessel szemben az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [23] Viszontkeresetében kérte a felperes kötelezését a Hajdúnánás 633 hrsz. alatti, természetben 4085 Hajdúnánás-Tedej, Előháti utca 1. szám alatti ingatlan átadására és kérte továbbá a felperes kötelezését 2020. szeptember 17. napjától kezdődően az ingatlan átadásának időpontjáig havi 100.000 Ft használati díj megfizetésére. Viszontkeresetének jogalapját az új Ptk. 5:13. §-ára, az 5:30. §-ára, az 5:9. § (1) bekezdésére, az 5:10. § (1)-(2) bekezdésére alapította.
- [24] Álláspontja szerint a felperes az ingatlant jogalap nélkül birtokolja. Az ingatlanok jogalap nélküli birtoklása esetén a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet. Ezért az alperes a haszonbérlet megszűnésének napjától, 2020. szeptember 17. napjától az ingatlan visszaadásáig használati díj megfizetését követelheti, melynek összegét 100.000 Ft/hó összegben határozta meg.
- [25] Nem vitatta, hogy az alperes a haszonkölcsön szerződést sem a szerződés 7. pontjában foglaltak alapján nem mondta fel és azonnali hatályú felmondással sem élt a felperes irányába. Előadta, hogy az alperes a felperest használati díj fizetésére első alkalommal a viszontkeresetben szólította fel. A szerződésmódosítás körülményeire Szólláth Tibor polgármester tud nyilatkozni, azonban az ő tanúkénti meghallgatását nem kérte. Kérte tanúként meghallgatni Nagyné Legény Ildikót. Előadta, hogy az alperes tulajdonosi hozzájárulást semmilyen módon nem fog adni a felperesnek. Ellenezte a Magyar Államkincstár megkeresését a pályázatok kiírásának tárgyában. Csatolta a Miniszterelnökség felperesi kifogást elutasító döntését.
- [26] Kérte a felperes módosított keresetének elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Változtatlanul állította, hogy a haszonkölcsön szerződés 2020. szeptember 17. napján megszűnt, tekintettel arra, hogy a felperes pályázata eredménytelennek minősült. Változtatlan álláspontja, hogy a felperes az ingatlant jogalap nélkül birtokolja. Hivatkozott arra, hogy az új pályázat kódszáma eltér az előzőtől. Egyebekben a 2021. április 19. napján kelt levele tartalma szerint felmondásnak minősül.

- [27] Csirmaz László igazságügyi szakértő szakvéleményét elfogadta. A szakvélemény alapján viszontkereseti kérelmét akként módosította, hogy 2020. szeptember 17. napjától 2023. május 16. napjáig – az ingatlan birtokba adásáig – összesen 2.189.458 Ft használati díj megfizetésére kérte kötelezni a felperest. (34. szám)
- [28] A felperes keresete alaptalan, az alperes viszontkeresete részben alapos az alábbiak szerint:
- [29] A felperes kereseti kérelme:
- [30] A Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra – ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is – a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [31] A (2) bekezdése szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésüket teljes egészében az új Ptk. hatálya alá helyezik.
- [32] Megállapította a bíróság, hogy a felek a 2018. évi szerződésmódosítás során a szerződést nem helyezték az új Ptk hatálya alá, ezért a haszonkölcsön szerződésre annak módosítására, megszűnésére a Ptké. 50. § (1) bekezdése alapján az 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) rendelkezései az irányadók.
- [33] Az r.Ptk. 583. § (1) bekezdése szerint haszonkölcsön-szerződés alapján a kölcsönadó köteles a dolgot a szerződésben meghatározott időre ingyenesen a kölcsönvevő használatába adni, a kölcsönvevő pedig köteles azt a szerződés megszűntekor visszaadni.
- [34] Az 585. § (1) bekezdése szerint a haszonkölcsön megszűnik
- a) a kikötött, vagy a haszonkölcsön célja szerint szükséges idő elteltével;
 - b) felmondással, illetőleg a dolog visszaadásával;
 - c) a kölcsönvevő halálával;
 - d) azonnali hatályú felmondással.
- [35] A r.Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.
- [36] A (2) bekezdés szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.
- [37] A 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.
- [38] A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 172.§ (3) bekezdése értelmében n valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. A bíróság e törvényes feltételek fennállását hivatalból vizsgálja.

- [39] A felperes eredeti kereseti kérelme az alperes kötelezésére, mégpedig tűrésre kötelezésre irányult, míg módosított kereseti kérelme megállapításra. A bíróság álláspontja szerint – figyelemmel a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglaltakra – a megállapítási kereset előterjesztésének a viszontkeresetre figyelemmel helye volt, az a felperes jogainak megóvása érdekében szükséges volt.
- [40] A perben a felperes kereseti kérelme – mind az eredeti, mind a módosított kereseti kérelem – kapcsán a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felek között 2018. október 31. napján létrejött haszonkölcsön szerződés módosítás 2. pontjában rögzítettekben a felek mit értettek, a haszonkölcsön szerződés fennállását milyen időtartamra kívánták meghatározni.
- [41] A haszonkölcsön szerződés módosítás 2. pontja szerint: „Kölcsönadó az 1. pontban megjelölt tulajdonát képező ingatlant a szerződés aláírásának napjától kezdődően a TOP-7.1.1-16-H-075-5. kódszámú, Hajdúnánás periferiáinak fejlesztése című TOP CLLD helyi felhívásra megnevezésű pályázat befejezésétől számított 5 évig terjedő határozott időtartamra használatba adja a kölcsönvevőnek, aki azt az általa megtekintett állapotban haszonkölcsönbe vesz. „
- [42] A perben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy ezen megállapodásukat a felek akként értették, hogy annak időtartama kiterjed a pályázat eredménytelensége esetére azonos számon ismételtén, akár többször kiírásra kerülő pályázatokra, egészen addig, amíg a pályázatot a felperes el nem nyeri. A felperes kérte erre vonatkozóan Gál Gergely Imre és Rákóczi András tanúk meghallgatását. Az alperes Nagyné Legény Ildikó tanú meghallgatását kérte e körben.
- [43] A tanúként meghallgatott Gál Gergely Imre akként nyilatkozott, hogy a szerződés megkötésekor nem került szóba az, hogyha eredménytelen lesz a pályázat, akkor mi a teendő. Az sem került szóba, hogyha ugyanazon a számon újra kiírásra kerül a pályázat, akkor mi a teendő. Ezek a lehetőségek a szerződésmódosítás során nem kerültek szóba.
- [44] A tanúként meghallgatott Rákóczi András szintén akként nyilatkozott, hogy nem került szóba a szerződés módosítással kapcsolatos egyeztetéseken, hogy mi lesz abban az esetben, hogyha a pályázat eredménytelennek minősül.
- [45] Nagyné Legény Ildikó a tanúkénti meghallgatása során előadta, hogy sem a haszonkölcsön szerződés módosításában, sem az azt megelőző megbeszélések során a tárgyalásokon nem vett részt.
- [46] A fentiek alapján a bíróságnak az az álláspontja, hogy ami a felek között a szerződéskötéskor nem került szóba, arra nyilvánvalóan a szerződéskötési akaratuk sem terjedhetett ki. Ezért a bíróság álláspontja szerint a haszonkölcsön szerződés módosítása alapján a haszonkölcsön szerződés a szerződésben rögzített TOP-7.1.1-16-H-075-5. kódszámú első pályázat eredménytelenné nyilvánításával megszűnt. Ezen határozat kelte: 2020. szeptember 17. napja. Az erről szóló értesítést a felperes az alperes által nem vitatottan 2020. szeptember 22. napján vette át. (6.G.40.014/2021/8. számú jegyzőkönyv 3. oldal)
- [47] A bíróság álláspontja szerint ettől az időponttól kezdődően a felperes az ingatlan jogalap nélküli birtokosa.
- [48] Az alperes viszontkeresete:

- [49] A Ptké. 41. §-a szerint ha a Ptk. hatálybalépését megelőzően kötött szerződés alapján valamely fél a dolog átadására, illetve birtokba bocsátására köteles, és erre a Ptk. hatálybalépését követően kerül sor, a dolog átadására, illetve a birtokba bocsátásra a Ptk. hatálybalépése előtti rendelkezéseket kell alkalmazni.
- [50] Az alperes viszontkeresetének elbírálására a Ptk. 41. §-a alapján tehát szintén a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) rendelkezései az irányadók.
- [51] A r. Ptk. 98. §-a szerint a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.
- [52] A 99. § kimondja, hogy a tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- [53] A r.Ptk. 193. § (1) bekezdése szerint aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni.
- [54] A 195. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik, a hasznokért és a károkért nem felelős. A visszakövetelés idejétől kezdve – ha nem vált nyilvánvalóan rosszhiszeművé – felelősségére az általános szabályok, használati és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályai az irányadók.
- [55] A (3) bekezdés értelmében a rosszhiszemű birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be.
- [56] A per során a jogalap nélküli birtokos felperes az ingatlant az alperes birtokába adta 2023. május 16. napján, így erről a bíróságnak rendelkeznie nem kellett.
- [57] Következetes a bírói gyakorlat abban, hogy a jogalap nélküli birtoklás szempontjából a dolog használatából származó vagyoni előny a használattal kielégített szükséglet vagy elért megtakarítás elfogyasztott haszonnak minősül, melynek értéke használati díj formájában számolandó el.
- [58] Ingatlanok jogalap nélküli birtoklása esetén a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet. (BH.2005.359.)
- [59] A meg nem lévő hasznok értékének megtérítéséről a Ptk. 195. §-a rendelkezik attól függően, hogy a birtokos jó vagy rosszhiszemű volt-e. Rosszhiszemű az a birtokos, akinek tudnia kell, hogy a birtoklásra nincsen jogcíme. A rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos a használati díjat a jogalap nélküli birtoklás szabályai alapján köteles megfizetni.
- [60] A fentiek alapján a bíróságnak vizsgálnia kellett azt, hogy a felperes jóhiszemű vagy rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosa volt az ingatlannak.
- [61] A jogalap nélküli birtokos akkor minősül jóhiszeműnek, ha a birtok megszerzésekor nincs tudomása arról, hogy a birtoklásra nincs jogcíme és az általában elvárt gondosság tanúsítása mellett ezt nem is kellett felismernie. Jóhiszeműsége mindaddig fennáll, amíg a vele szemben támasztott igény

folytán nem kell számolnia azzal, hogy a birtoklása nem jogszerű. Tehát jóhiszeműsége mindaddig fennáll, amíg a birtoklásra jogosult vele szemben nem támaszt olyan igényt, amelynek folytán alappal kell számolnia a dolog kiadásával. Önmagában azonban az a tény, hogy a jogalap nélküli birtokossal szemben a dolog kiadása iránt fellépnek, még nem teszi őt rosszhiszeművé.

- [62] A perbeli esetben a felperesnek az alperes 2021. április 19-én kelt felszólításától kezdődően számolnia kellett az ingatlan kiadásának lehetőségével, azonban a bíróság álláspontja szerint az, hogy a birtoklásra nem jogosult, ekkor még nem vált nyilvánvalóvá számára. A felperes egészen a Miniszterelnökség Európai Unió Fejlesztése Koordinációjáért Felelős Helyettes Államtitkárság FJF/728/2. számú, 2023. március 30. napján kelt elutasító döntéséig abban a hiszemben volt, hogy a 2018. évi szerződésmódosítás alapján az ismételten kiírt TOP-7.1.1-16-H-075-5. kódszámú pályázat jogerős elbírálásáig a birtoklásra jogcímmel rendelkezik.
- [63] A bíróság álláspontja szerint a felperes a birtoklásra jogosító érvényes jogcímének hiányával a Miniszterelnökség Európai Unió Fejlesztése Koordinációjáért Felelős Helyettes Államtitkárság FJF/728/2. számú, 2023. március 30. napján kelt elutasító döntéséből értesült 2023. április 5. napján. Eddig az időpontig a bíróság álláspontja szerint a felperes nem minősült rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak. Az értesítés átvételétől kezdődően a felperes helyzetére azonban már a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosra vonatkozó szabályok irányadók. Ennek megfelelően a felperes 2023. április 5. napjától (a határozat kézhezvételétől) 2023. május 16. napjáig (az ingatlan birtokbaadásáig) terjedő időszakra használati díj megfizetésére köteles.
- [64] A használati díj mértékére a bíróság a Pp. 300. § (1) bekezdése alapján igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást rendelt el. Csirmaz László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a szakvéleményében (30. sz.) az ingatlan használati díját 2020. szeptember 17-től 2021. szeptember 17-ig terjedő időszakra havi 65.513.-Ft-ban, 2021. szeptember 18-tól 2022. szeptember 17-ig terjedő időszakra havi 68.789.-Ft-ban, míg 2022. szeptember 18-tól 2023. május 16-ig terjedő időszakra havi 72.229.-Ft-ban határozta meg. Rögzítette, hogy a teljes kihasználtság melletti bérbeadhatóság valószínűsége alacsony. A valószínűség becsülhető százalékos aránya kisebb, minimum 10%.
- [65] A bíróság a használati díj mértékét 2023. április 5. napjától 2023. május 16. napjáig Csirmaz László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján havi 72.229 Ft/hó használati díj figyelembevételével 98.728.-Ft összegben állapította meg (41 nap x 2.408.-Ft/nap). Ezt meghaladóan a bíróság az alperes viszontkeresetét elutasította.
- [66] A bíróság nem látott indokot a használati díj 1/10-ére történő csökkentésének. A szakvélemény a teljes kihasználtság melletti bérbeadhatóság esélyét nem 0%-ban határozta meg, ezért nem zárható ki, hogy az alperesnek lett volna lehetősége a teljes kihasználtság melletti bérbeadásra.
- [67] Az alperes a haszonkölcsön szerződést sem jelen perindítást megelőzően, sem azt követően nem mondta fel sem rendes, sem azonnali hatályú felmondással. Ezt az alperes a 6.G.40.014/2021/8 és 12. számú jegyzőkönyvekben elismerte. Először a 6.G.40.016/2022/22. számú iratában hivatkozott arra, hogy az alperes 2021. április 19-én kelt levele annak tartalma alapján felmondásnak minősül. Ezzel kapcsolatosan az alábbiakra mutat rá a bíróság:
- [68] Az r.Ptk 321. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti.

- [69] Az alperes 2021. április 19-én kelt levele (sem pedig a többi, felperesnek címzett levele) nem tartalmaz felmondást közlő nyilatkozatot, ilyen eredményre az alperes által benyújtott iratok semmilyen értelmezése nem vezethet. A jogszabályi előírásoknak megfelelő felmondás hiányában pedig a felmondás jogkövetkezményei (rosszhiszemű jogalap nélküli birtoklás) nem alkalmazhatóak.
- [70] A fentiekre tekintettel a bíróság a rendelkező rész szerint határozott.
- [71] A felperes a kereseti kérelme tekintetében 100 %-os mértékben peresztes lett, ezért az általa lerótt 21.000.-Ft illetéket és a Gál Gergely tanú részére megfizetett 4.021 Ft útiköltséget viselni tartozik a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján.
- [72] A viszontkereset körében az alperes a bíróság álláspontja szerint 95,5 %-ban peresztes lett (2.189.458.-Ft megfizetésére kötelezés helyett 98.728.-Ft).
- [73] Az alperes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett viszontkereseti illeték 93.000 Ft, melyből a nagyobb részben peresztes alperes személyes illetékmentességére figyelemmel 88.815.-Ft az állam terhén marad, a kisebb részben peresztes felperes 4.185.-Ft illetéket viselni tartozik a Pp. 102. § (1) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján.
- [74] Az alperes előlegezett 198.410 Ft szakértői díjat, melyből a kisebb részben peresztes felperest peresztesességére arányára tekintettel 8.928.-Ft alperes részére történő megfizetésére kötelezte a bíróság.
- [75] A peres felek perbeli képviselőivel felmerült költségek kapcsán a bíróság a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján – minthogy a pernyertesség és a peresztesesség aránya közötti különbség nem jelentős – akként rendelkezett, hogy a peres eljárással felmerült ügyvédi költségét mindkét fél maga viseli.
- [76] A teljesítési határidő a Pp. 344. § (1) bekezdésén alapul.
- [77] A jogorvoslati kioktatás a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján és a (6) bekezdésén alapul.

Hajdúböszörmény, 2023. október hó 02. napján



dr. Tokaji Fruzsina s.k.
bíró

 