

A Pécsi Ítéltábla a Forgács Ügyvédi Iroda képviselte **felperes neve** (címe) felperesnek a dr. Sári Zoltán ügyvéd **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen használati díj megfizetés iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.076/2010/26. számú ítélete ellen a felperes 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség viselésére vonatkozó részében megváltoztatja, a felperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését mellőzi, és kötelezi az alperest hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 217.420,- (kettőszáztizenhétezer-négyszázhusz) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 111.300,- (száztizenegyezer-háromszáz) forint fellebbezési perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság az alperest 3.616.976,- forint, és ennek 2011. május 12.-étől számított kamatai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 60.000,- forint perköltséget. Megállapította, hogy Sz. község 1997-ben alakuló önkormányzata a felperessel megállapodott a felperes tulajdonában álló Sz., V.J. u. 5. szám alatti ingatlan használatáról, mert ez az ingatlan nagyméretű társalgóval rendelkezett, így mind a testületi ülések megtartására, mind a polgármesteri hivatal működésére alkalmas volt. Az alperes szerette volna végelegesen megszerezni az ingatlant. Ennek érdekében a felek 1998. szeptember 22-én ingatlan csereszerződés megkötésére vonatkozó előszerződést kötöttek. Megállapodtak abban, hogy amennyiben a csereszerződés megkötése egy éven belül, de legkésőbb 1999. december 31.-éig nem történik meg, úgy az alperes a Sz., V.J. u. 5. szám alatti ingatlant átvételkori állapotának megfelelően a felperes birtokába visszaadja. Megállapodtak abban is, hogy az alperes 1998. október 1.-étől kezdődően használati díjat fizet az ingatlanért. A használati díj havi 60.000,- forint

+ÁFA volt. A végleges csereszerződés a felek között nem jött létre, de az alperes az ingatlant tovább használta.

2008. november 30-án az önkormányzat a Sz., V.J. u. 5. szám alatti ingatlanból elköltözött. 2008. december 11-én az ingatlan birtokba adásáról a felek birtokba adási jegyzőkönyvet vettek fel, melyben a mérőórák állását rögzítették. A jegyzőkönyv szerint a felperes kérte, hogy az ingatlant igazságügyi szakértő által felmért állagfelméréssel együtt adja birtokába az alperes. A felek felkérték K. D. igazságügyi szakértőt, hogy az állagfelmérést elkészítse. K. D. a 2009. február 6-án kelt szakértői véleményében megjelölte azokat a munkákat, melyek elvégzése szükséges ahhoz, hogy az épület az önkormányzat 11 éven át tartó használata előtti állapota helyreálljon. A felújítási munkák ellenértékét 3.444.602,- forintban állapította meg. Az alperes az ingatlan kulcsait egy dobozban postán megküldte a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság W.L.igazságügyi építész szakértő véleménye alapján megállapította, hogy az ingatlannak az alperes birtokba vételkori állapotának megfelelő helyreállítási költsége 2011. évi árszinten aktualizálva 3.616.976,- forint. Az alperest ezen összeg megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak a felperes 2.444.589,- forint + ÁFA összegű elmaradt használati díj megfizetése iránti keresetét. Megállapította, hogy a 2000. december 31.-éig meghosszabbított határidőben sem a csereszerződés megkötésére, sem adásvételi szerződés létrehozására, sem az ingatlan visszaadására nem került sor. A felek szóban - de legalábbis ráutaló magatartással - megállapodtak abban, hogy az alperes az ingatlant az eredeti feltételek szerint tovább használhatja. A használati díjat nem emelték, a felperes továbbra is a 60.000,- forint + ÁFA összegű bért számlázta, amit az alperes meg is fizetett. Így az ingatlan használatára és díjfizetésére vonatkozó megállapodás eredetileg határozott időre jött létre az 1993. évi LXXVIII. tv. 1. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján határozatlan időtartamúvá alakult. A felek a szerződést a díj tekintetében nem módosították, így az eredeti szerződésben írt bér az irányadó.

Az elsőfokú bíróság a K. D. szakértői díjának megfizetése iránti keresetet azért utasította el, mert a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett volna bizonyítani azt, hogy a felek abban állapodtak meg, hogy a szakértői díjat az alperesnek kell megfizetnie. A szakvélemény elkészítéséhez a felperes ragaszkodott.

Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesnek azt a kereseti kérelmét is, amelyben az ingatlan birtokba adására kérte az alperest kötelezni, mert a perbeli ingatlanból az alperes eltávozott, a kulcsokat átadta, így nem lehet arra kötelezni, amit már korábban a perindítás előtt megtett. Az a körülmény, hogy a felek között a javítási-felújítási munkák szükségessége és mértéke tekintetében vita van, önmagában a birtokba adás tényét nem érinti.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, a keresetnek teljes egészében adjon helyt. Álláspontja szerint jelentősen összefügg a birtokba adás tényével az a körülmény, hogy a kérdéses ingatlanon javítási felújítási munkák szükségessége és mértéke tekintetében vita van. Elsődlegesen azért, mert a felperes kereseti kérelme arra irányult, hogy a szakértői véleményben foglalt felújítási munkák elvégzésére és az azt követő birtokba adásra kötelezze a bíróság az alperest. Kizárólag ilyen módon lehetett volna biztosított a szerződésszerű teljesítés az alperes részéről. Megjegyezte, hogy azt nem lehet birtokba adásnak tekinteni azt, hogy az alperes az ingatlan kulcsait postán megküldte a felperesnek.

A használati díjjal összefüggésben előadta, hogy csupán azért nem került sor a díj módosítására, mert a felperes mindvégig abban a hiszemben volt, hogy az ingatlan az alperes tulajdonába kerül, vagy csere vagy adásvétel útján. Nyilvánvaló, hogy a felperes másképp viszonyul a kérdéshez, ha tudja, hogy becsapják, avagy csak záros határidőig van csak szüksége az alperesnek az ingatlanra.

K.D.szakértői díjának megfizetésére irányuló kereseti kérelme körében a felperes előadta, hogy csak azért tartotta szükségesnek szakértői vélemény elkészítését, mert a felek együtt állapodtak meg abban, hogy felkérnek egy szakértőt az állapotok felmérésére, és az ő véleményéhez tartják magukat. Ezt az alperes is elismerte. Ennek érdekében vállalta a költségeket a felperes. Amikor a szakvélemény megszületett az alperes nem fogadta el, így a szakvélemény feleslegessé vált. Ha másként nem, hát biztatási kárként érvényesíthető ez az összeg az alperessel szemben.

Az alperes az ítélet helybehagyását kérte.

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes a perbeli ingatlanból eltávozott, a kulcsokat a felperesnek átadta és a felek a mérőórák állását jegyzőkönyvben rögzítették. Ebből következően az alperes nem jogalap nélküli birtokos, aki a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján az ingatlan birtokba adására volna köteles. Tévesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy kereseti kérelme a szakértői véleményben foglalt felújítási munkák elvégzésére és az ezt követő birtokba adásra irányult. A felperes a 14. sorszám alatti beadványában a keresetét megváltoztatta, a birtokba adás mellett a felújítási munkák ellenértékének megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Ezt a kereseti kérelmét a tárgyalás berekesztéséig változatlanul fenntartotta. Az alperes nincs a dolog birtokában, ezért a felperesnek nincs jogcíme arra, hogy az alperestől használati díjat követeljen.

Az elsőfokú bíróság helyesen döntött akkor is, amikor a felperes további bér megfizetésére irányuló keresetét elutasította. Felperes e keresetének jogcímét nem jelölte meg, a kereset tartalma szerint a lehetséges jogcím a Ptk. 241. §-a, amely

szerint a bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. A szerződést azonban a bíróság csak a jövőre nézve módosíthatja. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az ingatlant már a keresetlevél benyújtása előtt visszaadta a felperesnek, eddig az időpontig a szerződésben kikötött 60.000,- forint+ÁFA összegű díjat megfizette, a szerződés módosítására ezért nincs lehetőség.

A felek a 2008. december 11-én kelt birtokba adási jegyzőkönyv szerint közösen kérték fel K. D.igazságügyi szakértőt az ingatlan állapotának felmérésére. 2008. december 15-én a szakértővel együtt közösen rögzítették a feladat ismérveit. A közös felkérésre elkészült szakvélemény megállapításait azonban az alperes nem fogadta el, ezért a felperesnek keresetet kellett indítani, és a perben új szakértőt kellett kirendelni. K.D.szakvéleményének helyességét a perben kirendelt W.L. igazságügyi műszaki szakértő véleménye alátámasztotta.

A K. D.részére kifizetett szakértői díj a Pp. 75. § (1) bekezdése szerinti perköltség, melynek viseléséről a Pp. általános szabályai szerint kell dönten. A Pp. 80.§ (2) bekezdése szerint az a fél, aki egyes perbeli cselekményeket sikertelenül végez, vagy egyes perbeli cselekményekkel indokolatlanul késedelmeskedik, avagy valamely hatánapot vagy határidőt mulaszt, vagy más módon felesleges költségeket okoz, az ebből származó költségeinek megtérítését pernyertessége esetén sem igényelheti, illetőleg az ellenfél ebből eredő költségeinek megtérítésére a per eldöntésére való tekintet nélkül kötelezhető. A K.D. szakvéleményére fordított 277.420,- forint felesleges költség volt, melynek megtérítésére az alperes a per eldöntésére való tekintet nélkül köteles. Ezzel az összeggel a felperes javára megállapítható perköltség összege megnő. Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte 60.000,- forint perköltség megfizetésére, a felperesnek járó perköltség összege azonban ennél 217.420,- forinttal magasabb.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a felperes perköltség megfizetésére kötelezését mellőzte, és az alperest kötelezte 217.420,- forint elsőfokú perköltség megfizetésére. A felperes fellebbezése 277.420,- forint erejéig eredményes, 3.505.736,- forint erejéig eredménytelen volt. A másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte a fellebbezési eljárásban felmerült, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés és (4) bekezdése alapján megállapított, az általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíj megfizetésére.

P é c s, 2012. március 21.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr.
Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró