

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.437/2012/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a személyesen eljáró I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten cím) felpereseknek, Dr. Zagyva Norbert István ügyvéd ügyintézésével a Zagyva Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten cím) alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 23.P.23.142/2010/24. sorszámu ítélete ellen az alperesek által 25. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, mellőzi az alperesek kötelezését a felperesek javára perköltség megfizetésére. A felperesek az államnak külön felhívásra egyetemlegesen 261 600 (Kettőszázhatvanegyezer-hatszáz) forint elsőfokú eljárási illetéket kötelesek megfizetni. Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 396 000 (Háromszázkilencvenhatezer) forint perköltséget. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét ezt meghaladóan helybenhagyja.

Az államnak külön felhívásra a felperesek egyetemlegesen 9 670 (Kilencezer-hatszázhetven) forint, az alperesek egyetemlegesen 50 769 (Ötvenezer-hétszázhatvankilenc) forint fellebbezési illetéket kötelesek megfizetni. A fellebbezési költségeiket a felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek eladóként a közös tulajdonukban álló **m.-i. ..8/23** helyrajzi számú ingatlanra 24 500 000 forint vételár kikötésével az alperesekkel 2010. május 23-án adásvételi előszerződést kötöttek. Az alperesek a vételár megfizetésére úgy vállaltak kötelezettséget, hogy 2010. július 31-ig 2 000 000 forint foglalót, 2010. augusztus 31-ig 10 000 000 forintot és a végleges szerződés megkötésekor 12 500 000 forintot fizetnek meg. Az alperesek az előszerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlant birtokba vették, 2010. augusztus elején

500 000 forintot, majd 2010. szeptember 21-én 300 000 forintot fizettek meg a felperesek részére. Az ingatlant terhelő 6 500 000 forint kölcsön havi törlesztő részleteit és a lakásbiztosítást továbbra is a felperesek fizették.

A felek között az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor. Az alperesek az előszerződés tárgyát képező **m.-i** ingatlant 2011. május 29-én a felperesek birtokába visszaadták. 2010. május 23. és 2011. május 29. közötti időszakra az ingatlan használati díja 1 693 986 forint volt.

A felperesek a **g.-i** ingatlanuk átalakítására és bővítésére építési engedélyt kaptak, a bővítésre 3 500 000 forint hitelt vettek fel.

Az adásvétel megghiúsulása miatt a felperesek keresetükben az alpereseket egyetemlegesen több címen kérték marasztalni. Igényt tartottak további 1 200 000 forint foglaló, havi 170 000 forint lakáshasználati díj, 5 000 000 forint kár, az előszerződéssel lekötött ingatlant terhelő kölcsön általuk törlesztett részleteire tekintettel 371 070 forint, és az általuk kifizetett 22 707 forint biztosítási díj, az előszerződésben kikötött 24 500 000 forint vételár után 2010. szeptember 15-től esedékes késedelmi kamatként 2 389 589 forint és az előszerződés létrehozása érdekében folytatott levelezés költségeként 3 245 forint, mindösszesen 11 026 111 forint megfizetésére (6. sorszámú beadvány). A felperesek az eljárás során a keresetüket leszállították, az 1 200 000 forint foglaló, a lakáshasználati díj, az 5 000 000 forint kár, 2010. szeptember 15-től a **m.-i** ingatlanon fennálló kölcsön havi 52 000 forint törlesztő részletei és havi 3 000 forint biztosítási díj iránti követelésüket tartották fenn.

Az alperesek ellenkérelme a kereset részbeni elutasítására irányult. A használati díjfizetési kötelezettségüket nem, csak annak összegszerűségét vitatták. Az ezt meghaladó felperesi követelést valamennyi címen kérték elutasítani. Védekezésük szerint az előszerződés alapján általuk kifizetett 800 000 forint vételár előleg és nem foglaló volt, ennek visszafizetésére beszámítási kifogást terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek egyetemlegesen 893 986 forintot, valamint 120 000 forint részperköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének jogi indokolása során a Ptk. 243. §-ának (1) és (2) bekezdése felhívásával és a 245. §-ára utalással úgy foglalt állást, hogy a foglaló jogcímen érvényesített 1 200 000 forint összegű követelés alaptalan, az alperesek által két részletben kifizetett 800 000 forint vételár előleg volt, azzal az adásvételi szerződés elmaradása miatt a felperesek elszámolni kötelesek.

Részben találta alaposnak a felperesek lakáshasználati díj címen érvényesített követelését. Annak 1 693 986 forint összegét a perben kirendelt **F. G.** igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő szóban kiegészített véleménye alapján állapította meg, amelybe az alperesek beszámíthatták a 800 000 forint előlegként megfizetett összeget. Így az alpereseket a 893 986 forint különbözet megfizetésére kötelezte. Az alperesek által a perben csatolt **gazdasági társaság** szakértői véleményét az állandó bírói gyakorlatnak megfelelően az alperesek személyes véleményeként értékelte. Rögzítette ítéletének indokai között, hogy az alperesek ugyan tettek indítványt más igazságügyi szakértői bizonyítás lefolytatása iránt, ugyanakkor ennek költségeit nem előlegezték meg.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 318. §-ának (1) és a 339. §-ának (1) bekezdése felhívásával megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésével nincs okozati összefüggésben a **g.-i** házra felvett hitel, a **m.-i** ingatlanon fennálló kölcsön törlesztése és biztosítási díja, és a kikötött vételár után esedékes kamat. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a felperesek pernyertességének kisebb arányára figyelemmel a Pp. 81. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Fellebbezési kérelmük az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatására, marasztalásuk 893 986 forint főösszegének a leszállítására, elsőfokú perköltségben történő marasztalásuk mellőzésére, helyette a felperesek perköltségben marasztalására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete alapjául szolgáló szakvélemény nem tartalmazza azokat a szakértői módszereket, amely alapján a szakértő a használati díjat megállapította. Nem szerzett be összehasonlító adatokat a helybeli ingatlanokra vonatkozóan. Ezzel ellentétben az általuk csatolt szakértői vélemény pontosan megjelölt szakértői módszer és összehasonlító adatok felhasználásával a perbeli ingatlan használati díját az adott időszakra 958 500 forint, havi 78 400 forintban állapította meg. Túlnyomórészt pernyertességük miatt vitatták a perköltségben marasztalásukat, a felpereseket kérték perköltség fizetésére kötelezni.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult. Érveik szerint az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő a véleményét megvédte, míg az alperesek által csatolt vélemény értékelhetetlen, számszakilag és szakmailag is hibás. Az alperesek a perben másik szakértő kirendelésének a lehetőségével nem éltek.

Az alperesek fellebbezése az őket perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezés tekintetében alapos.

Az ítélet tábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett, a keresetet túlnyomórészt elutasító és az alpereseket 958 500 forint lakáshasználati díjra és a beszámításra figyelemmel 158 500 forintban marasztaló rendelkezéseit. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítéltetése alapjául elfogadta, egyetértett érdemi döntésével és annak jogi indokaival egyaránt. Nem osztotta azonban az alpereseket perköltségben marasztaló rendelkezéseit és annak indokait.

A fellebbezési kérelmek iránya miatt az ítélet táblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy megalapozottan határozott-e az elsőfokú bíróság az általa perben kirendelt szakértő véleménye alapján a használati díj összegszerűsége kérdésében. A szabad bizonyítás rendszerén belül a bíróság az általa szükségesnek tartott bizonyítást folytatja le, és ennek során a Pp. 177. §-ának (1) bekezdése alapján olyan jelentős tény, vagy egyéb körülmény megállapításához vesz igénybe szakértőt, amelynek megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik. Jelen esetben a lakáshasználati díj megállapítása a perben szakértői bizonyítást és olyan szakértői véleményt igényelt, amelynek aggálytalan voltahoz kétség nem fér. Ezért az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás körében is köteles volt vizsgálni, hogy az általa kirendelt szakértő véleménye meggyőző és megalapozott-e. Ha a bírósági eljárásban

szakértőt kell alkalmazni, a szakértő kirendelésénél a perrendtartás szerinti fokozatosságot meg kell tartani. A szakvélemény esetleges fogyatékoságainak megszüntetését elsősorban a szakvélemény kiegészítésének elrendelésével, a szakértő meghallgatásával kell megkísérelni. A Pp. 182. §-ának (3) bekezdése alapján más szakértő kirendelésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a szakvélemény fogyatékoságait ily módon nem lehet megszüntetni. Itt mutat rá az ítéltábla annak a garanciális jelentőségére, hogy a más szakértő kirendelése feltételeként előírt, az alperesek által a fellebbezésükben hivatkozott, az általuk felkért szakértő véleményével fennálló ellentét csak abban az esetben áll fenn, ha a szakértői vélemény meghatározott eljárási rendben készült. Ilyennek minősül a perben a bíróság által a Pp. 177. §-ának (1) bekezdése alapján kirendelt szakértő, a Pp. 207. §-a szerinti, a bíróság előtt a pert megelőzően vagy annak folyamatban léte alatt lefolytatott előzetes bizonyítás, és az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 17-20. §-ai szerinti, valamint az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről szóló 2005. évi XLVIII. törvény alapján beszerzett szakértői vélemény.

Ennek előrebocsátása után az alperesek fellebbezési érvei ellenében mutat rá arra az ítéltábla, hogy a jelen perben az elsőfokú bíróság által a bizonyítási eljárás során szakértői vélemény adására kirendelt **F. G.** építész-ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő véleményén kívül az elsőfokú bíróság által más, bizonyítékként figyelembe vehető szakértői vélemény nincs, mint ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt. Nem vitatja azt az ítéltábla, hogy a peres felek nincsenek elzárva annak lehetőségétől, hogy akár a per megindítása előtt, akár a per során szakértőt keressenek meg. Az így készített szakvélemény azonban nem éri el az igazságügyi szakértői vélemény bizonyító erejét, a bíróság szabadon mérlegelheti azt, hogy a véleményt bizonyítékként figyelembe veszi-e, s ha igen, annak milyen bizonyító erőt tulajdonít. Az alperesek által peren kívül megbízott szakértő véleményét a perben ezért az elsőfokú bíróság helyesen értékelte az alperesek álláspontjaként. Erre tekintettel intézkedett a Pp. 182. §-ának (1) bekezdése alapján a szakértő személyes megjelenése útján írásbeli véleményének kiegészítése, részletesebb kifejtése végett.

A perszakértő véleményét ítélezése alapjául az ítéltábla is elfogadta. Ennek indokaként a következőkre mutat rá: A perszakértő véleményét a felek előzetes értesítése mellett, a jelenlétükben megtartott helyszíni szemle, annak során az ingatlan felmérése, a készített fényképfelvételek és az illetékhatóság által rendelkezésére bocsátott összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján adta. A perbeli ingatlan forgalmi értékéből kiindulva a bérleti díjat úgy határozta meg, hogy annak 15 éves összege megegyezzen a forgalmi értékkel. Az alperesek által az írásbeli észrevételeik alátámasztására csatolt vélemény a felek előzetes értesítése nélkül és távollétében az ingatlan külső helyszíni szemrevételezésén, a perszakértő véleményén és a perben a felperesek által csatolt 2008. augusztus 26-i forgalmi értékbecslésen alapult. A vélemény összehasonlító adatként **m.-i** bérleti díj adatokat rögzített, azonban azok forrását nem jelölte meg. A perbeli ingatlan így megállapított 173 068 forint fajlagos bérleti díjával szemben - 55 % korrekciót alkalmazott, az így korrigált összeget állapította meg havi 78 400 forint bérleti díjként. A korrekciót az összehasonlító adatokhoz képest elhelyezkedés, hasznosíthatóság, esztétikai állapot,

műszaki állapot és extrák címeken anélkül alkalmazta, hogy azokat tényadatokkal alátámasztotta volna.

Az alperesek bizonyítási indítványa (20. sorszám) a perszakértő személyes meghallgatására irányult. **F. G.** igazságügyi szakértő személyes meghallgatásakor magyarázat hiányában a - 55 % korrekciót érthetetlennek tartotta. Hiányolta az összehasonlító adatok forrásának a megjelölését. Rámutatott, hogy a korrekció nélkül megállapított bérleti díj az általa megállapítottéhoz közelítő. Az alperesek ezt követően új szakértő kirendelését indítványozták, vállalták a költségek előlegezését. Az elsőfokú bíróság azzal a figyelmeztetéssel hívta fel az alpereseket a költségek megelőlegezésére, hogy annak elmulasztása esetén további szakértői bizonyítást nem foganatosít és a rendelkezésre álló adatok alapján dönt. Az alperesek a költségeket nem előlegezték meg és a tárgyalás berekesztését megelőzően további bizonyítási indítványuk hiányáról nyilatkoztak.

A Pp. 76. §-ának (1) bekezdése utolsó mondatában foglalt rendelkezés értelmében a szakértő kirendelésének feltétele a szakértői díj megelőlegezése, míg a Pp. 164. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a bizonyítás elrendelésének feltétele a fél perre irányuló perbeli indítványa. Ezért a szóban kiegészített perszakértői vélemény a szakmai szempontok szükségességén túl egyben elégséges és alkalmas volt a használati díj megállapítására. A perszakértői vélemény bizonyítékként nem volt mellőzhető, annak megdöntésére az alperesek által peren kívül beszerzett szakvélemény nem volt alkalmas. Az elsőfokú bíróság a perszakértői véleményt indokoltan fogadta el és az arra alapított ítélete kellően megalapozott.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság akkor, amikor a perköltségben az alpereseket marasztalta. A felperesek kártérítési keresetét teljes egészében elutasította, így az elsőfokú bíróság által felhívott Pp. 81. §-ának (2) bekezdése nem volt alkalmazható. Az általa helyesen felhívott Pp. 81. §-ának (1) bekezdése rendelkezéseivel azonban az alperesek perköltség viselése nem indokolható. A peres felek pernyertességének és pervesztességének aránya között számottevő különbség volt, a felperesek pernyertességének aránya 8 % (893 986 forint/11 026 611 forint).

Az Itv. 41. §-ának (2) bekezdése szerint az eljárás tárgya értékének a felek által történő leszállítása esetén az illetékalap mérséklésének nincs helye. Az elsőfokú eljárásban a felperesek által előlegezendő illeték az Itv. 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint a 11 026 611 forint 6 %-a, azaz 661 600 forint volt. Ehhez képest a felperesek 400 000 forint kereseti illetéket előlegezték meg. A Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint a másodfokú bíróság a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről. Ennek megfelelően az ítéletábra kötelezte a felpereseket egyetemlegesen az állam javára 261 600 forint elsőfokú eljárási illetékhiány megfizetésére.

A felperesek így előlegezték 661 600 forint kereseti illetéket, a szakértői bizonyítás során 150 570 forint szakértői és 33 600 forint jelenléti díjat, összesen 845 770 forint perköltséget. A perben csak az alperesek jártak el jogi képviselővel, 10 132 625 forint kereseti követelés erejéig pernyertesek lettek, az ügyvédjük munkadíja a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint 503 980 forint. A pernyertesség-pervesztesség arányában az alperesek 463 662 forint felmerült ügyvédi költség, míg a felperesek 67 662 forint általuk perben előlegezett költség megtérítésére

tarthattak igényt. A kettő közötti különbszet eredményeként a felperesek tartoztak az alpereseknek 396 000 forint perköltséget megfizetni.

A fent kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla - a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül elbírálván - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, mellőzte az alperesek perköltségben marasztalását, a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján határozott a le nem rótt illeték megfizetéséről és a felpereseket marasztalta az alperesek javára perköltségben. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az alperesek által fellebbezett érték 755 486 forint volt, fellebbezésük 120 000 forint erejéig vezetett eredményre. A felek ebben az arányban kötelesek megfizetni a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a meg nem fizetett, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése szerinti 60 439 forint fellebbezési illetéket. Az alperesek fellebbezése 516 000 (120 000 és 396 000) forint perköltség erejéig vezetett eredményre, 635 486 (755 486 - 120 000) forint erejéig alop talannak bizonyult. A másodfokú eljárásban emiatt a felek pernyertességének és pervesztességének aránya között nem volt számottevő különbség. Ezért az ítélet tábla a fellebbezési költségek tekintetében a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján úgy határozott, hogy saját költségét mindegyik fél maga viseli.

D e b r e c e n, 2012. szeptember hó 12.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő