

A Pécsi Ítéltábla a dr. Fendrik Lajos pártfogó ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Pintér Gyula ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen 12.600.000 forint és járulékai megfizetése iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2012. május 24. napján kelt 5.P.20.510/2011/21. számú ítélete ellen a felperes által 23. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját teljes egészében a felperes viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a gy. belterületi ...hrsz. alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan - ténylegesen lakóház, étterem, kerthelyiség, kemping és apartmanok - a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi. Az ingatlan korábban a felperes családjáé volt, annak $\frac{1}{2}$ részét 2004. évben árverés útján szerezte meg az alperes. Az alperes tulajdonjogának megszerzését követően 2004. május 1-től megkísérelt birtokba lépni, ezt azonban a felperes megghiúsította. Az alperes 2004. december 6-án ügyvéd útján írásbeli felszólító levelet küldött a felperesnek a birtokbaadás érdekében és 2004. május 1-től havi 100.000 forint többlethasználati díj megfizetésére hívta fel a felperest. A felszólítás ellenére a felperes az alperes részére a birtokba lépést nem tette lehetővé és többlethasználati díjat sem fizetett.

Az ingatlan 2004. évig jó állapotban volt, mint vendéglátóhely nagy forgalmat bonyolított. 2004. évtől kezdődően a felperes az üzlettel felhagyott, az ingatlan állagának megőrzéséről nem gondoskodott, az eltelt évek alatt az ingatlan egyre elhanyagoltabb képet mutat, a tetőről a cserepet elvitték, az ablakok betörték, a nyílászárókat kiszakították, a használaton kívüli helyiségek tele vannak szeméttel, az apartmanokban a parkettát felszedték. A nagy kiterjedésű füves területet és a parkot a felperes szórványosan gondozta, az önkormányzat többször felszólította a karbantartási munkák elvégzésére. A felszólítást a tulajdonostárs alperes részére is megküldték, aki a közterületen az ingatlan körül a fűvet lenyírta. 2006. évet követően a felperes évi egy-két alkalommal nyírta le a fűvet és a sövényt, egyéb karbantartó állagmegóvó munkát nem végzett. A fűnyírást baráti segítséggel oldotta meg, ezzel kapcsolatos költsége nem merült fel. 2011. évtől kezdődően az ingatlanon fokozta a tevékenységét, az ingatlan az elmúlt évekhez képest valamivel gondozottabb képet mutat.

A felperes keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 12.600.000 forint megfizetésére, mivel 2004-től kezdődően az alperes, mint tulajdonostárs az ingatlan ráháruló karbantartási, javítási, kertápolási munkáit nem végezte el. Az alperes elévülési kifogására figyelemmel igényét a felperes csak 2006. évtől tartotta fenn, összecszerűségében azonban nem módosította. Előadta, hogy évente 9-10 alkalommal kaszáltatott és 3-4 alkalommal nyírta a sövényt, ápolta a keretet és fákat ültetett, valamint karbantartotta a felépítményeket. Kérte a perben kertészeti és építész szakértő kirendelését az elvégzett munkák ellenértékének megállapítása végett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes az ingatlan őt illető részét a mai napig nem bocsátotta birtokába, a birtokba lépést erőszakkal is megakadályozta, a kerti munkák elvégzését ugyancsak nem tette lehetővé. Hivatkozott arra, hogy az önkormányzat felhívására a közterületen a fűvet lenyírta, valamint arra is, hogy a felperes 2004. óta semmiféle karbantartási, állagmegóvási, kertgondozási tevékenységet nem végzett, a területet lepusztította, ezzel neki is kárt okozott. Beszámítási kifogásként 2004. május 1-től havi 100.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 510.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget. Megállapította továbbá, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének díját 100%-ban az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a perben lefolytatott bizonyítási eljárás, a meghallgatott számos tanú vallomása alapján azt állapította meg, hogy 2004. évig az ingatlan jó állapotú, karbantartott volt, ezt követő években azonban elhanyagoltá vált. A Ptk.141.§, és 142.§-a tulajdonosok között együttműködési kötelezettséget ír elő, a felmerülő munkálatok előtt a felperesnek tájékoztatni kellett volna az alperest és lehetővé kellett volna tennie, hogy a munkákat saját költségén elvégezze. A felperes akkor követelhetné a dolog fenntartásával járó kiadások ellenértékét, ha a munkát saját

költségén elvégeztette volna és az alperes elzárkózott volna a szükséges kiadások teljesítésétől. A perben azonban a felperes maga sem vitatta, hogy az ingatlant nem adta az alperes birtokába, a használatot részére nem tette lehetővé és nem is tájékoztatta arról, hogy a szükséges munkákat elvégezte s ezzel közös kiadás merült volna fel. Megállapította, hogy a felperes az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat maga sem végezte el, az évi egy-két alkalommal történő fűnyíráson kívül, amelyet baráti szívességgel oldott meg, kiadása nem merült fel, ezért nincs mit az alperesre hárítania. Erre tekintettel a felperesnek a kertészeti és építész szakértő bevezetésére vonatkozó bizonyítási indítványát, mint szükségtelent, elutasította. A kereset elutasítására figyelemmel az alperes beszámítási kifogását is alaptalannak találta.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása és az alperesnek 6.400.000 forint megfizetésére kötelezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Kérte továbbá az elsőfokú eljárásban az alperes részére megállapított perköltség leszállítását is, annak eltúlzott mértékére hivatkozva.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság csak részben tett eleget bizonyítási indítványainak és mellőzte a kertészeti valamint építész szakértő perbe vezetését, álláspontja szerint ugyanis a szakértők feladata lett volna annak bizonyítása, hogy a 6029 m² alapterületű ingatlan parkszerű gondozása, évente 9-10 alkalommal végzett fűnyírása, évente 3-4 alkalommal végzett sövény nyírása, az elszáradt fák kivágása, 20-25 különböző fajtájú fa telepítése, továbbá a felépítményeken szükségessé váló javítások, karbantartási, állagmegóvási munkálatok folyamatos végzése milyen költségelszámolást tesz lehetővé.

Változatlanul állította, hogy idegen és baráti segítséggel az ingatlanon a fűvet évente 9-10 alkalommal, a sövényt évente 3-4 alkalommal lenyírta, az elszáradt fákat kivágta, a helyükbe 20-25 különböző fajtájú fát telepített és az ingatlanon lévő épületek szükségessé váló javítási, karbantartási munkálatait elvégezte. Hivatkozott arra, hogy a perben kihallgatott tanúk nyilatkozatai eltérőek voltak, ennek oka, hogy a területet nagyra nőtt tuják övezik, ezért az ingatlanra történő belátás csak a közvetlen szomszédok részére volt adott, és nekik volt ismeretük arról, hogy az ingatlanon milyen munkákat végeztek. Állította, hogy az ingatlan nem csak a vendéglátási tevékenység időtartama alatt, hanem azt követő időszakban is rendezett és karbantartott állapotban volt, egészen 2008. évig, amikor beteg lett és kórházba került. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az ingatlant a felperes hasznosította, ugyanis az állítása szerint 1999-től az ingatlant G.P.Cs. bérelte és ott a vendéglátó tevékenységet működési engedély alapján 2006. évig ő folytatta. Vitatta, hogy megakadályozta volna az alperes birtokba lépését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes és okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a releváns tényállást, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A helyes tényállásból helyes jogi következtetések levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság érdemi döntését is, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése és 254.§ (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel hagyta helyben.

A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság arra utal, hogy irreleváns a perben, hogy az ingatlant 2006-ig ki hasznosította, ugyanis az alperes elévülési kifogására tekintettel a felperes a keresetét csak 2006-évtől terjesztette elő. A csatolt fényképek, illetőleg a perben kihallgatott számos tanú vallomása, a felperes tényállításával szemben cáfolta, hogy a felperes az évi 9-10 alkalommal történő fűnyírást, 3-4 alkalommal történő sövénynyírást, a felépítmények szükséges karbantartását, illetőleg a kiszáradt fák kivágását és új fák telepítését elvégezte volna. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, hogy a felperes évi egy-két alkalommal történő fűnyírási és karbantartási munkán kívül egyéb karbantartási tevékenység elvégzését nem bizonyította, és az általa elvégzett a karbantartási munkák felmerülésével kapcsolatos költségeit sem igazolta, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ugyanis az általa végzett állagmegóvási munkákat a felperes baráti segítséggel oldotta meg.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes szakértői bizonyításra vonatkozó indítványát, hiszen a bizonyítási indítvány teljesítése esetén a szakértő nem a felperes által ténylegesen elvégzett munkák költségét, hanem a karbantartáshoz szükséges elvégzendő, de a felperes által bizonyítottan el nem végzett munkák költségigényét tudta volna csak meghatározni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint - egyetértve az elsőfokú bíróság megállapításaival - a periratokhoz csatolt fényképek beszédesen tanúsítják a szükséges karbantartási munkák elvégzésének hiányát, az el nem végzett karbantartási munkákkal összefüggésben a felperes az alperestől a Ptk.141.§, illetőleg 142.§ alapján megtérítési igényt nem terjeszthet elő.

A birtokbaadással kapcsolatos fellebbezési tényelőadását maga a felperes cáfolta személyes előadásával, hiszen az elsőfokú eljárásban azt adta elő, hogy sem a felépítmény, sem a területek tekintetében nem adta át a birtoklási és használati jogot az alperesnek, mivel ez egy egység, azt különválasztani nem lehet (21. jegyzőkönyv 3. oldal alulról a 2. bekezdés), illetőleg azzal a kijelentésével, hogy „amennyiben az alperes birtokba akar lépni, hívjon fel engem telefonon vagy ajánlott levéllel 15 napon belül és kérjen tőlem egy időpontot. Kulcsot nem fogok neki adni.” (16. sorszámú jegyzőkönyv 16. oldal 6. bekezdés)

A 12.600.000 forint pertárgyértékhez képest az elsőfokú bíróság a pereszes felperest terhelő elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat a

32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésében foglaltakhoz képest mérsékelt összegben állapította meg, annak további mérséklésére a másodfokú bíróság nem látott indokot.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet és a Pp.78.§ (1) bekezdése, valamint 86.§ (3) bekezdése alapján viselni tartozik az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján ugyancsak a kifejtett ügyvédi munkával arányban álló mérsékelt összegben állapította meg.

A felperes pártfogó ügyvédjének munkadíja viseléséről a másodfokú bíróság a Pp.87.§ (2) bekezdése alapján határozott. Annak megállapítása, hogy a díjat a felperes viseli, nem jelenti azt, hogy a díjat a személyes költségmentességben részesült felperesnek kell megfizetnie. A Pp. 87. § (2) bekezdése szerint a bíróság csak azt állapítja meg, hogy a pártfogó ügyvéd díjának viselésére ki köteles. A díj összegét a 2003. évi LXXX. tv. 62. § alapján a jogi segítségnyújtó szolgálat állapítja meg.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp.256/A.§ (1) bekezdés f) pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2013. február 1.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró