

A ...-i Törvényszék ... (...) ügyvéd által képviselt ... (...) felperesnek - ... (...) ügyvéd által képviselt ... (...) I. rendű és ... (...) II rendű alperesek ellen, 1.600.000.- forint és járulékai megfizetése iránt indult perében a .-i Járásbíróság 2013. november 21. napján kelt 60. számú kiegészítő ítéletével kiegészített, 2013. október 18. napján meghozott 4.P.21.060/2011/55. számú ítéletével szemben az I. rendű alperes részéről 59. és 61. sorszám alatt, valamint a II. rendű alperes részéről 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperesek fizetési kötelezettségét 1.150.000.- (Egymillió-ötszázötvenezer) forintra leszállítja.

Egyebekben a járásbíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg a felperesnek 15.240.- (Tizenötezer-kettőszáznegyven) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek között 2007. május 10. napján szerződés jött létre, melyben rögzítették, hogy az I. és II. rendű alperesek, mint tulajdonosok a ... szám alatti ingatlanon - a lakóház és udvar megnevezésű régi építésű vályogházra - holtig tartó használatot engedélyeznek a felperesnek.

Ezen használati jogot alperesek 2.000.000.- forint ellenében biztosították részére.

A szerződésben rögzítették, hogy a felperes a reá eső rezsiköltséget megfizeti, továbbá azt a tényt, hogy a felperes a vályogházat csatornáztatta, a bejárati ajtót kicserélte, a további nyílászárókat részben a jövőben kicserélteti, részben kijavíttatja, átalakíttatja. Ezen munkálatok díját, költségeit a felperes fizeti. A költségek részletezéséről elszámolás készült. A felperes vállalta még, hogy a rendelkezésére bocsátott ingatlanrész állagmegóvási munkálatait elvégzi.

A peres felek viszonya a kezdeti időben megfelelő volt, azonban a kapcsolat közöttük 2011-ben megromlott. A felperes a szerződést 2011. augusztus 13. napján az alpereseknek címzett levélben felmondta és az általa megfizetett 2.000.000.- forint, valamint a beruházások értékének, mindösszesen 2.200.000.- forintnak a megtérítését kérte. Alperesek a 2011. szeptember 16. napján kelt válaszelevelükben a felmondást tudomásul vették, és az eredeti állapot helyreállítását kérték. Felperes az ingatlant az ingóságaitól kiürítve véglegesen 2013. január 31. napján hagyta el.

A felperes kereseti kérelmében 1.600.000.- forint és ezen összeg után 2011. október 1. napjától járó késedelmi kamatainak megfizetésér kérte kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a kereset elutasítását indítványozták, és egyben viszontkereseti kérelmet terjesztettek elő, melyben a felperest használati díj és 420.000.- forint kártérítés megfizetésére kérték kötelezni.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a

felperesnek 1.210.000.- forintot, valamint ezen összeg után 2011. október 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot, 88.375.- forint készkiadást és 54.450.- forint + 27 % ÁFA ügyvédi munkadíjat. Az alperesek viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak 9.600.- forint feljegyzett eljárási illetéket, az alpereseknek egyetemlegesen 920.- forint készkiadást. Megállapította, hogy a további eljárási illeték, valamint a feljegyzett viszontkereseti illeték az állam terhén marad, továbbá az alperesek 9/10 részben lettek pervesztesek, ezért az ügygondnoki munkadíj 9/10 részét az állam, míg 1/10 részét a felperes viseli.

Az ítélettel szemben az alperesek nyújtottak be fellebbezést.

Az I. rendű alperes elsődlegesen a járásbíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes kereseti kérelmének az elutasítását, valamint a viszontkereseti kérelemnek történő helyt adást indítványozta. Kérte továbbá felperesnek az első és másodfokú perköltségben történő marasztalását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a járásbíróság új eljárásra történő utasítását indítványozta.

A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alpereseket megillető használati díj megállapítását, az azzal kapcsolatos számítást, annak kezdő időpontját és az összegszerűségét a felperesnek az elbontott cserépkályha helyreállítási költségének megtérítésére kötelezését, a szakszerűtlenül felfalazott kémény helyreállítási költségének megtérítését kérte, melyre tekintettel az alperesek fizetési kötelezettségének 670.000.- forintra való leszállítását indítványozta. Kérte továbbá, hogy a törvényszék állapítsa meg, hogy az alperesek késedelmi kamat fizetésére nem kötelesek, és vitatta az alpereseket terhelő perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseket, hivatkozva személyes költségmentességükre. A II. rendű alperes részletfizetés engedélyezését is kérte.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a fellebbezések kisebb részében megalapozottak, nagyobb részt alaptalanok.

A használati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját illetően a törvényszék osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint a bizonyítási eljárás alapján nincs adat arra, hogy a felek között már a szerződés megkötését megelőző időszakra is létrejött bármilyen szóbeli megállapodás az ingatlan használatára. A törvényszék ezért elfogadta, hogy a használati díj fizetésének kezdő időpontja 2007. április 1. napja.

Helyt adott ugyanakkor a törvényszék az alperesek összegszerűséggel kapcsolatos igényének. A perben nem vitatott, hogy a felperes 2013. január 31. napján hagyta el a perbeli ingatlant, ekkor bocsátotta azt az alperesek használatába, ezért a használati díj fizetési kötelezettsége 2013. január 31. napjáig állt fenn. Ezért 2012. augusztus 1. és 2013. január 31. napja közötti időszakra alperesek jogosultak a teljes, vagyis havi 15.000.- forint összegű használati díjra. Ez a hat hónapra mindösszesen 60.000.- forintot jelent, melyre tekintettel a törvényszék az alperesek fizetési kötelezettségét 60.000.- forinttal csökkentve, azt 1.150.000.- forintra leszállította.

A felperes ugyanis nem bizonyította azt, hogy 2012. augusztusában az ingatlan átadása ténylegesen megtörtént, hogy az alperesek a felperes által hivatkozott egy lakószobát birtokba vették, vagyis az egész ingatlan felett továbbra is a felperes rendelkezett. Az a körülmény, hogy ő azt használta-e, vagy sem, a fizetési kötelezettségét nem változtatja meg.

E körben tehát a törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, míg egyebekben azt helyes indokai alapján helybenhagyta.

A cserépkályhával összefüggésben maguk az alperesek is elismerték, hogy annak elbontása hozzájárulásukkal történt. Arra nem merült fel adat, hogy a megállapodás alapján a későbbiekben felperesnek bármilyen helyreállítási vagy elszámolási kötelezettsége keletkezett volna.

A kémény helyreállítási költségét úgyszintén nem igényelhetik az alperesek, mert ezen munkálatok elvégzése nem tartozott a felperes érdekkörébe. A felperesnek csupán állagmegóvási kötelezettsége állt fenn. De a felperes a helyreállítási munkák lebonyolításakor a tőle elvárható gondossággal járt el. Amennyiben az alperesek a munkálatok elvégzésekor hiányosságot tapasztaltak - különösen az I. rendű alperes, aki ilyen irányú szakképzettséggel is rendelkezik - időben sérelmezhatték volna azt, megakadályozva ezzel az állításuk szerinti kár bekövetkezését.

A kamatról helytállóan döntött az elsőfokú bíróság, annak kellő indokát is adta. A szerződésben a felperes csak a szerződéses időszakra vonatkozóan mondott le a kamatról. Az alperesek fizetési kötelezettségének kezdetétől azonban a törvényes mértékű késedelmi kamat terheli az alpereseket.

Az alperesek perköltség viselésével összefüggésben hangsúlyozza a törvényszék, hogy a költségmentesség nem mentesíti a felet, az olyan perköltség megfizetése alól, amely a felperesi oldalon ténylegesen felmerült, vagyis előlegezésére került.

A felperes által ténylegesen megelőlegezett költségek ezért a költségmentességtől függetlenül terhelik az alpereseket. Helytállóan döntött tehát e vonatkozásban is az elsőfokú bíróság.

Az alperesek fizetési kötelezettségének 60.000.- forinttal történő leszállítása pedig nem ad okot az elsőfokú bíróság által meghatározott pernyertesség-pervesztesség arányának megváltoztatására.

A II. rendű alperes mindezeket meghaladóan részletfizetés engedélyezését kérte, amely kérelmével azonban az elsőfokú bírósághoz kell fordulnia, e körben ezért a törvényszék a döntés meghozatalát mellőzte.

Az alperesek fellebbezése csupán kis részben vezetett eredményre, ezért a törvényszék a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket, hogy együttesen fizessenek meg a felperesnek 15.240.- forint másodfokú perköltséget, mely az ügyvédi munkadíj ÁFÁ-val növelt összege, míg a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

..., 2014. március 27. napján

Dr. a tanács elnöke

Dr. ... előadó bíró

Dr. ... bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő