

A Pécsi Ítéltábla a Szentirmai Ügyvédi Iroda és a dr. Rajnai Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen megbízási díj és egyéb iránt indított perében a ... Törvényszék 2017. január hó 11. napján kelt .../48. számú ítélete ellen az alperes részéről 50. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 1.046.300 (egymillió-negyvenhatezer-háromszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 1995. január hó 5. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... szám alatti ingatlan a Magyar Állam tulajdonában álló, alperes vagyonkezelésében lévő részét, majd a szerződéstől 1999. február hó 10. napján elállt. A ... Ítéltábla .../6. számú, 2008. április hó 15. napján kelt ítéletével kötelezte a felperest, hogy az ingatlant 15 napon belül, ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja az alperes birtokába.

A felperes 2008. június 25-én bejelentette, hogy megkapta a jogerős ítéletet, és - a részére az ítélet alapján járó összeg átutalása után készen áll a birtokba adásra. Az alperes 2008. szeptember 30. napján tájékoztatta a felperest, hogy csak az üzemeltető kiválasztása után tudja a birtokbavételt lebonyolítani, közölte, hogy „Az üzemeltető kiválasztása után - az Önökkel személyesen egyeztetett időpontban - sor kerül az ingatlan birtokbavételére, addig kérjük szíves türelmüket”.

A felperes 2009. január 9-i levelében is sürgette a birtokbavételt, felhívta az alperes figyelmét arra, hogy a tulajdonostárs sürgetésére figyelemmel a fűtést elindította, tájékoztatta az alperest a kazánal kapcsolatos problémákról. A 2009. szeptember 7-i levelében rámutatott arra, hogy az átadás átvételi eljárás lebonyolítására az alperes hibájából nem került sor, ennek következtében az ingatlan felelős őrzőjeként jelentős kiadásokra kényszerül, különösen fűtés, vízellátás kazánüzemeltetés miatt, mely költségekre a bérleti díjak nem nyújtanak fedezetet.

Az alperes 2009. október 15-én tájékoztatást kért a felperestől arról, hogy milyen feltételekkel vállalná 90 napos üzemeltetési szerződés megkötését, majd november 3-án szerződéstervezet küldött, melyet a felperes azzal egészített ki, hogy 1.400.000.- forint a nettó üzemeltetési díj, mely

magában foglalja a négy műszakos folyamatos őrzés költségeit, de nem foglalja magában a biztosítási díjat.

A felperes a 2010. június 4. napján kelt e-mailben megküldte az alperesnek a bevételekről, kiadásról készített tájékoztatót, és kérte az alperes intézkedését. A 2010. május 31. napján kelt levélben 2008. május 1-2009. december 30. napja közötti időszakra 17.963.892 forint bevétellel nem fedezett ráfordítás megfizetését kérte, a 2010. augusztus 18-án kimutatta az egy hónapra eső átlagos fenntartási és állagmegőrzési költség összegét, havi 553.027 forint energia és egyéb fenntartási, valamint 843.200 forint munkabér költséget mutatott ki, és intézkedést kért a számlázás ügyében, majd a 2010. október 29. napján kelt e-mailben kérte költségeinek elszámolását. Válaszában az alperes kérte, hogy a felperes küldjön költség-bevétel kimutatást szolgáltatókra, hónapokra, bérlokra lebontva.

A felperes az ingatlant 2011. október hó 24. napján adta át az alperesnek, az ingatlan egy részét az átadás-átvételig bérbeadás útján hasznosította. Az ingatlan 222/3337 tulajdoni hányada az E. Kft., 3115/3337 tulajdoni hányada atulajdona, 2923/3337 tulajdoni hányad tekintetében az alperest, 192/3337 tulajdoni hányad tekintetében pedig a ... Kormányhivatalt vagyongazdálkodói jog illeti meg. Felperes módosított keresetében 48.258.335 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest elsődlegesen megbízási díj, másodlagosan megbízási nélküli ügyvői díj, harmadlagosan felelős őrzés és jogalap nélküli gazdagodás címén. Hivatkozott arra, hogy a felek között az ingatlan üzemeltetése tárgyában megbízási szerződés jött létre ráutaló magatartással, ennek hiányában - mivel az üzemeltetés megfelelt az alperes érdekének, feltehető akaratának, megbízási nélküli ügyvivőként megbízási díjra, illetve felelős őrzőként költségei megtérítésére tarthat igényt.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását kérte, a per során elévülési kifogást is előterjesztett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 48.258.335 forintot és ennek 2011. október hó 25. napjától számított kamatát. Kifejtette, hogy a felperes kötelmi igénye kizárólag az alperes által kezelt ingatlan részt érintette, ezért nem volt szükség a tulajdonostárs vagy másik vagyongazdálkodó perbe állására. Utalt arra, hogy az alperest vagyongazdálkodóként a tulajdonosi kötelezettségek terhelik, ezért nem hivatkozhat a perbeli legitimáció hiányára. Alapvetően találta az alperes által előterjesztett elévülési kifogást egyrészt azért, mert az átadás átvételi eljárásig a felperes menthető okból nem érvényesíthette igényét a teljes peres időszakra vonatkozóan, másrészt azért, mert a felperes 2009-ben, illetve számos alkalommal írásban felszólította az alperest az elszámolás lefolytatására, illetve az abból fakadó követelés megfizetésére. Kiemelte, hogy a felperes nem bizonyította a megbízási szerződés létrejöttét, azonban a felelős őrzőként a régi Ptk.484., 485. és 486.§-ai szerint megbízási nélküli ügyvivőként eljárva üzemeltette az ingatlant, az üzemeltetés (hasznosítás) helyén való volt, megfelelt az alperes érdekének, feltehető akaratának. Utalt arra, hogy a felperes általi üzemeltetés az alperes számára kényelmes megoldás volt, mivel az alperes pótlólagos forrás vagy külső cég nélkül az üzemeltetést nem tudta volna megoldani. Értékelte, hogy az alperes az ingatlant maga is hasznosítani kívánta, a felperes általi üzemeltetés veszteséges voltáról tudomással bírt, a bérleti szerződések megszüntetését, az őrzés-hasznosítás minimalizálását nem kérte, tisztában volt azzal, hogy a bérleti szerződések fenntartása melletti hasznosítás alapján kell a feleknek elszámolniuk. Kiemelte, hogy az épületben munkaügyi kirendeltség, bankfiók is működött, a víz-, fűtés nem volt leválasztható az alperes vagyongazdálkodásában lévő ingatlanrészről. Utalt arra, hogy az alperesnek már 2008. évben lehetősége és kötelezettsége lett volna a birtokbavétel, kötelezettségét azonban centralizált munkaszervezete miatti lassú ügyintézés folytán csak 2011 októberében teljesítette, illetve ekkor

talált másik üzemeltetőt. A megbízási díj összegét a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi és könyvszakértői szakértő szakvéleménye alapján 42 hónapra, havi 1.250.000.- forintban állapította meg, ezt az összeget csökkentette a 2011.június-október havi munkabérléssel (4.241.665.- forint), mely költség a munkavállalók más cég általi átvétele miatt ebben az időszakban már nem merült fel, és az alperest 48.258.335 forint megfizetésére kötelezte. Kifejtette, hogy a szakértő a szakvélemény előterjesztéséhez szükséges szakértelemmel rendelkezett, a szakvélemény ellentmondástól mentes, hiánytalan, ezért mellőzte más szakértő kirendelését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan - tartalmában - az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és a per megszüntetését kérte. Álláspontja szerint az elévülési kifogás elutasítása kapcsán az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, nem részletezte az elévülés nyugvását jelentő menthető okot, illetve az elévülés megszakadását eredményező írásba foglalt felszólításokat. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a perbeli legitimáció hiánya miatt a keresetet el kellett volna utasítania, mivel a perbeli követelés a Magyar Állammal szemben érvényesíthető, nem a tulajdonosi joggyakorló alperessel szemben. Kiemelte, hogy a felperes jogerős ítéletben foglalt kötelezettsége ellenére az ingatlant nem adta birtokba, magatartása a régi Ptk.4.§ (4) bekezdésében ütközött, mint felelős őrző a régi Ptk.196.§ (2) bekezdése alapján az ingatlant nem használhatta, a használat nem volt szükséges a dolog fenntartásához, állagmegóvásához, ezért a felperesnek fel kellett volna hagynia az ingatlan hasznosításával. Utalt arra, hogy a felperes mint jogalap nélküli birtokos nem követelheti a közüzemi szolgáltatás alapdíját, és az alapdíjon felüli díjat sem, őrzési díjat pedig csak akkor követelhetne, ha a tulajdonos érdekében őrizte volna az ingatlant. Álláspontja szerint a tulajdonosok és a másik vagyongazdálkodó perben állása hiányában a pert a Pp.157.§ a) pontja és a Pp.130.§ e) pontja alapján meg kellett volna szüntetni. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelt ki megfelelő - ingatlangazdálkodási - kompetenciával rendelkező szakértőt, az az eljárás lényeges szabályainak megsértésével mellőzte az igazságügyi szakértői szakvélemény ellentmondásai és hiányai ellenére más szakértő kirendelését. Sérelmezte azt is, hogy az igazságügyi szakértő a bíróság engedélye és tájékoztatása nélkül más szakértőt vont be, és a bevont szakértővel folyamatosan konzultált.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai alapján az alábbiakkal kiegészíti:

A felperesnek 2010. november 10. napján megküldött vállalkozási szerződéstervezet szerint a felperes feladata teljes körű üzemeltetés lett volna az alábbi részletezésben:

„2.1.Üzemeltetői szolgáltatások:

- az épület, a közös használatú helyiségek és területek tisztán tartása, megvilágítása,
- a keletkezett hulladék összegyűjtése és elszállításáról való gondoskodás,
- az ingatlan előtti járdaszakasz és belső udvar köztisztasági feladatainak ellátásával kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek teljesítése,
- a létesítmény fűtési, hűtési rendszerének működtetése,
- 24 órás portaszolgálat biztosítása.

2.2. Üzemeltetési tevékenység részletezése:

- üzemeltetéssel kapcsolatos költségek beszedése,
- a bérbe adott területek után a bérleti díjak beszedése, átutalása a Megrendelő felé,
- az ingatlanok nyilvántartása, működésükkel kapcsolatos szervezési, igazgatási és adminisztrációs feladatok ellátása, bérlemény nyilvántartása, stb.,
- az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő szolgáltatások és költségek számláinak kiegyenlítése,
- a közüzemi szolgáltató vállalatokkal a szerződések teljesítésének ellenőrzése, számlák felülvizsgálata, leigazolása, kiegyenlítése, fogyasztásmérők rendeltetésszerű használatának ellenőrzése,
- panaszügyek intézése,
- karbantartási és veszély-elhárítási tevékenység ellátása,
- Vállalkozó feladata az önkényes beköltözés megakadályozása, illetve az önkényes beköltözőkkel szemben intézkedések tétele a helyzet rendezésére. E tényről haladéktalanul köteles jelezni a Megrendelő felé,
- Vállalkozó kötelezettsége a közüzemek által biztosított kontingensek figyelemmel kísérése és betartása. (A kontingensek túllépése esetén felmerülő fizetési kötelezettség a Vállalkozót terheli.),
- a létesítmény rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásának ellenőrzése, valamint a folyamatos üzemképesség fenntartásához kapcsolódó műszaki bonyolítói feladatok ellátása (karbantartás) és ügyvitele,
- az üzemeltetés kapcsán azzal összefüggésben mindennemű veszélymegelőzés és elhárítás,
- a vonatkozó szabályok, hatósági előírások betartása és betartatása (pl. időszakos érintésvédelmi felülvizsgálat lefolytatása, az abból eredő hibák kijavítása, az üzemeltetési eljárások lebonyolítása, a szükséges jegyzőkönyvek felvétele, a hatósági szemlék megtartása, az ott felmerült hibák kijavítása, időszakos kéményellenőrzés, ÁNTSZ, lift és kazán felülvizsgálat, valamint egyéb szakszemléken feltárt hiányosságok rendezése, stb.)
- élet- és baleset, illetve vagyoni kárveszély esetén a gyors hibaelhárítás, melyekről a Megrendelőt és Biztosítót azonnal köteles értesíteni.

2.3. Karbantartási feladatok

A kezelt ingatlanrész állagának és rendeltetésszerű használhatóságának, „üzemének” biztosítása érdekében a szükséges megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése.

Ez magában foglalja:

- a létesítményt rendeltetésszerűen használók által bejelentett hibák felvételét, nyilvántartását, azok műszaki előkészítését, elszámolását,
- a létesítmény üzemeltetési rendszereiben bekövetkezett hibaelhárítást, mely rendszerek működése a létesítmény rendeltetésszerű használatát befolyásolja, illetve életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, használatát, „üzemét” lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetését,
- tervszerű karbantartást, amely az épület rendeltetésszerű használatát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak megszüntetése, illetve az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő tervszerű, időszakos állagmegóvási munkát,

A 2011. október 19. napján kelt e-mailben az alperes kijelentette: „Biztosítjuk Önöket arról, hogy az elszámolás meg fog történni”.

A 2011. október 19. napján kelt levélben az alperes kifejtette, hogy a 2007. évi bírósági döntés óta az ingatlanrész **M Zrt.** általi birtokbavétele nem történt meg, és azóta a felperes mint felelős őrző gondoskodik az épület üzemeltetéséről. A levél szerint: „Amint az az egyeztetésen is elhangzott, az Önök által a 2008-2011. időszakban beszedett bérleti díj bevételeket és a kifizetett költségeket alapul véve tudjuk az elszámolást egymással szemben lefolytatni. A 2008. május és 2010. december közti időszakra vonatkozó számlák rendelkezésünkre állnak, még várjuk Önöktől a 2011-es évre vonatkozó számlákat, az Önök által használt 70 m² irodahelyiségre fordított értéknövelő beruházásokat igazoló összefoglalót és az azokat alátámasztó számlákat, valamint az eltelt időszakban foglalkoztatott munkavállalók bérköltségéről készített kimutatást. (...) Természetesen az ingatlan birtokba adása nem befolyásolja az **I. Kft.** és az **M Zrt.** közötti elszámolást, így - amint valamennyi számlát és kért kimutatást a rendelkezésünkre bocsátanak - megteesszük a szükséges lépéseket annak érdekében, hogy még ebben az évben véglegesen megtörténhessen a pénzügyi rendezés a köztünk lévő rendezetlen helyzet lezárásával”.

A felek között az üzemeltetési szerződés végül az alperes centralizált döntési rendszere miatt nem jött létre.

A 2012. április 5. napján kelt levélben az alperes kifejezetten arra utalt, hogy a felperes, mint az ingatlan üzemeltetője, felelős őrzője küldte meg részére a 2008. május és 2011. október között az ingatlannal kapcsolatosan keletkezett kiadásokat, bevételeket kimutató táblázatokat és az ezt alátámasztó számlákat. Utalt arra, hogy a felek között az ingatlan tulajdoni hányad állami tulajdonba visszakerülése és a birtokba adás között eltelt időre az elszámolás még nem történt meg.

A 2013. szeptember 3. napján kelt levélben a felperes kifogásolta, hogy hozzávetőlegesen 30.000.000 forintot kitevő költségei megtérítésére nem került sor. Kérte az alperes soron kívüli intézkedését, a kimutatott költségek megtérítését.

A felperes nem a teljes ingatlant működtette, nem komplex szolgáltatást végzett, részfeladatokat látott el. Az általa ellátott részfeladatok a következők voltak: biztosította az ingatlan részbeni működését, a meglévő bérlőkkel a számlázási, kapcsolattartási feladatokat ellátta, szervezte, ellátta a biztonsági szolgáltatást és a portaszolgálatot, biztosította a közösen használt helyiségek takarítását, a közüzemi szolgáltatókkal kapcsolatot tartott, a díjakat időben befizette, épületgépészeti rendszerek rutinszerű ellenőrzését ellátta, apró hibákat javított, probléma esetében jelzett a tulajdonos felé (31. sorszám alatti igazságügyi szakértői vélemény).

A felperes tényleges végzett üzemeltetési tevékenység reális havi díja - az őrző védő tevékenység, gondnoki tevékenység, munkafolyamat irányítási tevékenység ellátására ténylegesen kifizetett bér és járulékaik alapulvételével számítva - 1.250.000.- forint volt.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel érdemben helyesen döntött az elsőfokú bíróság, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes elévülési kifogása alaptalan. Mellőzi azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásából az elévülés nyugvására vonatkozó megállapításokat, mivel a perbeli esetben az elévülés megszakadását lehetett megállapítani a felperes fizetési felszólításai alapján. A jelen ügyben alkalmazandó 1959.évi IV. törvény (Ptk.) 327.§ (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az

elévülést megszakítja. A felszólítás tartalmi feltételiről a törvény nem rendelkezik. A bírósági gyakorlat e körben az elévülés megszakadását kiváltó hatást olyan felszólítás esetén ismeri el, amely tartalmazza azokat az adatokat, amelyek alapján a kötelezett a vele szemben támasztott követelést kétségtelenül azonosítani tudja. Az elévülést megszakító írásbeli felszólítás minimális tartalmi kelléke a követelést megalapozó tényállásnak, valamint az alapul szolgáló jogviszonynak a megjelölése és a jogosult azon akaratának kifejezésre juttatása, mely szerint a követelését a kötelezettel szemben érvényesíteni kívánja (BH2014. 106). A követelés azonosításra alkalmas írásbeli felszólítás abban az esetben is megszakítja az elévülést, ha nem jelöli meg a követelés pontos összegét (BH2014. 106 döntés indokolása).

A felperes 2010. május 31. napján a bevételekkel nem fedezett ráfordítás megfizetését, 2010. június 4., 2010. augusztus 18. napján az elszámolás, számlázás érdekében az alperes intézkedését kérte. A 2010. október 29. napján szintén költségei elszámolását, a 2013. szeptember 3. napján kelt levélben pedig a kimutatott költségek megtérítését kérte. A felperes felhívásai egyértelműen tartalmazták azokat az adatokat, amelyek alapján az alperes a vele szemben támasztott követelést kétségtelenül azonosítani tudta, ezért a felszólítások elévülés megszakítását kiváltó hatása folytán a Ptk.327.§ (2) bekezdésére figyelemmel a kereset előterjesztéséig az elévülés nem következett be.

Tévesen hivatkozott az alperes a passzív perbeli legitimáció hiányára és arra, hogy a jogvita a tulajdonosok és a másik vagyongazdálkodó perben állása nélkül nem bírálható el. Az alperes a 2007. évi CVI. törvény 3.§ (1) bekezdése szerint az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét gyakorolja. A 23.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonosi joggyakorló az állami vagyonnal maga gazdálkodik, vagy szerződés alapján hasznosításra átengedi, illetőleg vagyongazdálkodásba, hasznélvezetbe adja. A 2011. évi CXVI. törvény 11.§ (8) bekezdése szerint vagyongazdálkodóként megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. A felperes az alperessel mint a tulajdonosi jogok gyakorlójával szemben a tulajdonosi jogok részjogosítványait képező birtoklás, használat, hasznok szedése joga kapcsán érvényesített igényt, ezért az alperes passzív perbeli legitimációja fennáll. A felperes nem tulajdoni igényt érvényesített a perben, ezért keresete elbírálásához nem volt szükséges a tulajdonosok vagy másik vagyongazdálkodó perben állása sem.

Az alperes a pert megelőzően tett, a kiegészített tényállásban rögzített nyilatkozataira tekintettel tévesen és rosszhiszeműen hivatkozott a perben arra, hogy a felperesnek fel kellett volna hagynia az ingatlan birtoklásával, hasznosításával. A felek közötti levelezésből tartalmából egyértelműen levonható az a következtetés, hogy az alperes elfogadta, hogy a birtokba adásig a felperes üzemelteti az ingatlant, kifejezetten kérte a felperes türelmét, amiért a birtokba vételre időben nem került sor, a felperest maga is üzemeltetőnek tekintette (2012. április 5., 2011. október 19. levelek), tárgyalt a felperessel arról, hogy az üzemeltetést milyen szerződési feltételekkel vállalja, üzemeltetési szerződéstervezetet küldött a felperesnek. Az alperes szándéka, igénye egyértelműen az ingatlan felperes általi folyamatos üzemeltetésére irányult, és bevételekkel nem fedezett költségek elszámolásáról biztosította a felperest (2011. október 19.). Ilyen körülmények között az alperes perbeli hivatkozásai, és így perbeli magatartása szemben áll olyan korábbi magatartásával, amelyben a másik fél okkal bízhatott, mely magatartás az új Ptk.1:3.§ (2) bekezdése értelmében a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti. Így az arra való hivatkozása, hogy a felperesnek az üzemeltetéssel, hasznosítással fel kellett volna hagynia, az új Ptk. 1:5.§ (1) bekezdése szerinti joggal való visszaélésnek minősül, melyet a törvényt tilt, ezért e hivatkozásokat a másodfokú bíróság a jogvita elbírálásakor figyelmen kívül hagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a felperes megbízás nélküli ügyvivő volt, mivel idegen ügyben - az alperes ügyében - az alperes érdekének szolgálatában járt el, és az ügy ura (alperes), valamint a felperes között nem állt fenn olyan jogviszony, amelynek alapján a felperes az alperes nevében eljárásra jogosult vagy köteles lett volna.

Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a felperes nem pusztán felelős őrzője volt a perbeli ingatlannak. A felelős őrzés egy tényleges birtokállapotot jelent, mely birtoklásból eredően költségigények érvényesíthetők, illetve melyhez felelősségi szabályok társulnak. A felperes jogi helyzete azonban nem azonosítható a felelős őrző helyzetével, ugyanis a felperes nem pusztán birtokolta a perbeli ingatlant, hanem aktív üzemeltetési tevékenységet fejtett ki, azaz az alperes ügyében járt el, mégpedig az alperes érdeke és feltehető akarata szerint. Az alperes által megküldött, tényállásban részletesen rögzített tartalmú üzemeltetési szerződés tervezet az alperes szándékát és érdekét egyértelműen bizonyítja.

Helyesen állapította meg a fentiek okán az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes beavatkozása helyénvaló volt, és ezért a Ptk.486.§ (2) bekezdése szerint megbízási díjra tarthat igényt, és helyesen állapította meg a díj összegét is az igazságügyi szakértő véleménye alapján. A szakértő a véleménye kialakításánál a felperes ténylegesen felmerült, indokolt kiadásait vette alapul, szakvélemény tényadatokon alapuló okszerű következtetést tartalmaz, ellentmondástól mentes, hiánytalan, ezért szükségtelen volt más szakértő kirendelése. Az igazságügyi szakértő a megbízási díjat a költségek alapján határozta meg, ehhez az igazságügyi könyv- és ingatlanforgalmi szakértő a szükséges kompetenciával rendelkezett, gazdálkodási szakértő kirendelése szükségtelen volt. Nem kellett vizsgálni a perben azt, hogy a működtetés gazdaságilag indokolt, okszerű, racionális volt-e, az alperes ugyanis a fentebb már kifejtettek szerint nem hivatkozhat alappal arra, hogy az alperesnek fel kellett volna hagynia a birtoklással.

Nem jelenti a közvetlenség elvének megsértését, és a szakvélemény értékelését sem befolyásolja az, hogy az igazságügyi szakértő pénzügyi szakértővel konzultált. Az, hogy a szakértő honnan szerezi be az ismeretét közömbös a szakértői vélemény értékelés szempontjából, a szakértővel szembeni kritérium az, hogy a szakkérdéseket ismerje, és az általa előadottakat, mint saját legjobb meggyőződését közölje a bírósággal (Nagykommentár a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 177.§-ához). A más szakértővel történt konzultáció ugyanúgy az ismeretszerzés eszköze, mintha a szakértő szakkönyv, szakkikk vagy internetes kutatás adataira támaszkodott volna.

Az alperes tehát az elsőfokú bíróság helyes döntése szerint az alperes által végzett tevékenység díjának megtérítésére a Ptk. 486.§-ára figyelemmel a Ptk.478.§ (1) bekezdése alapján köteles.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a Ptk.196.§ (2) bekezdésére, e jogszabályhelynek ugyanis csak akkor lett volna jelentősége, ha a használat alatt bekövetkezett kár a per tárgya, ilyen igény azonban a perben nem volt.

Az alperes fellebbezése alaptalan volt, ezért az alperes viseli a Pp.78.§-a szerint az eredménytelen fellebbezés felmerült költségeit és köteles megtéríteni a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet szerint megállapított fellebbezési eljárási költségét.

Az alperes illetékmentessége folytán feljegyzett illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a szerint az állam viseli.

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