

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Horváth Z. Péter Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Horváth Z. Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Krech Virág (alperesi képviselő címe) pártfogó ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. július 5-én kelt 23.P.29.016/2007/32. számú ítélete ellen az alperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett és Pf.3. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Dr. Krech Virág (alperesi képviselő címe) pártfogó ügyvéd díját 9.000 (kilencezer) forint + 2.150 (kétezer-százötven) forint áfa, összesen 11.250 (tizenegyezer-kétszázötven) forintban állapítja meg. Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a fenti összeget az ellátmány terhére utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

A pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 3.357.600 forint használati díj és ezen összeg után 2003-tól kezdődően a törvényes mértékű késedelmi kamat, továbbá 2.050.000 forint kártérítés és ezen összeg után 2006. január 1-től a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Tényként adta elő, hogy 2003. július 4-én megvásárolta a ..., belterület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant. 2003. október 13-án felhívta a területet birtokban tartó alperest a birtokbaadásra, aki azonban a felhívásnak nem tett eleget. A ... Városi Bíróságon indult perben hozott jogerős ítélet végül kiűrésre kötelezte, amelynek foganatosítására végrehajtási eljárás útján 2009. május 7-én került csak sor. Erre figyelemmel 2003-tól 2009-ig az alperes használati díj fizetésére köteles.

A felperes előadta azt is, hogy az alperes engedély nélkül melléképületeket létesített, amelyek következtében az ingatlan forgalmi értéke csökkent; emiatt a jogellenesen építkező alperes a kára megtérítésére is köteles.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, azt mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta.

Arra hivatkozott, hogy a felperes törvényes képviselőjével, S. A-val megállapodott a további használatban. Előadta azt is, hogy az általa létesített disznóól és marhaistálló valóban építési engedély nélkül épült, de már több mint 10 évvel ezelőtt, és abban az időszakban még nem volt a terület üdülőövezet.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 108.900 forintot és ezen összeg után 2003. november 15-től, 470.400 forintot és ezen összeg 2004. július 1-től 2004. december 31-ig évi 11%, 2005. január 1-től pedig a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, 506.400 forintot és ezen összeg után 2005. július 1-től, 541.200 forintot és ezen összeg után 2006. július 1-től, 576.000 forintot és ezen összeg után 2007. július 1-től, 612.000 forintot és ezen összeg után 2008. július 1-től, 228.000 forintot és ezen összeg után 2009. március 4-től a kifizetés napjáig járó, naptári félévenként változó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 550.000 forintot és ennek 2009. május 7. napjától a kifizetés napjáig járó, naptári félévenként változó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 323.903 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 36.390 forint eljárási illetéket és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 215.610 forint eljárási illetéket. Dr. Krech Virág pártfogó ügyvéd díját bruttó 30.000 forintban állapította meg, egyben kötelezte a felperest, hogy azt 15 napon belül fizesse meg a pártfogó ügyvéd részére.

Tényként állapította meg, hogy az alperes egy 1990-ben, az akkori tulajdonossal kötött bérleti szerződés alapján vette birtokba a perbeli ingatlant, ahol lovasiskolát működtetett. Azt követően, hogy az ingatlan tulajdonosa a D... Kft. lett, az alperes az új bérlővel, G. J-fel kötött bérleti szerződést. A felperes 2003. július 4. napján megvásárolta az ingatlant. A szerződés szerint a birtokbaadás időpontja 2000. (helyesen: 2003.) szeptember 30-a volt. Az állattartó tevékenysége körében az alperes építési engedély nélkül épített egy szilárd alapzattal rendelkező disznóólat, valamint egy marhaistállót. Jogi képviselője útján a felperes 2003. október 13-án felhívta az alperest arra, hogy az ingatlant 8 napon belül kiürítve bocsássa a rendelkezésére, ennek azonban nem tett eleget. A ... Városi Bíróság 2006. március 22-én kelt ... számú, a ... Megyei Bíróság 2007. január 23-án kelt ... számú ítéletével helybenhagyott határozatával kötelezte az alperest, hogy az ingatlant 15 napon belül ürítse ki. Az ítélet végrehajtására végrehajtási eljárás útján 2009. május 7-én került sor.

Jogi indokolásában a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése és 195. §-ának (3) bekezdése alapján megállapította, hogy az alperes mint az ingatlan jogalap nélküli birtokosa a hasznok megtérítésére használati díj fizetésével köteles. A jogalap nélküli birtoklás ténye tekintetében utalt a ... Városi Bíróságon indult perben hozott jogerős ítéletre. A használati díj összegét a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalannak, okszerűnek és kellőképpen indokoltnak minősített szakvéleménye alapján határozta meg. Rámutatott, hogy a felperes a kamatkövetelését csak az adásvételi szerződésben meghatározott birtokbaadás időpontjától kezdődően, tehát 2003. október 1-től érvényesítheti, a kamatfizetés kezdő időpontját pedig évenkénti bontásban, középarányos időponttal határozta meg.

A felperes kártérítési igénye tekintetében kifejtette, hogy az alperes a tehénistállót és a disznóólat engedély nélkül építette egy olyan területen, amely 2009-ben már üdülőövezetnek minősült. Ebből következően - a szakértői vélemény által alátámasztottan - a felépítményeknek értékcsökkentő hatása van, amely 2009-ben 550.000 forint volt. A szakértő az értékcsökkenést éves bontásban 2006-tól határozta meg, azonban ezek éves mértéke a keresetben foglaltakkal szemben nem adható össze. Amennyiben az alperes nem építette volna meg ezen építményeket, akkor 550.000 forinttal lenne értékesebb a terület, ezért a felperes erre az összegre tarthat igényt az alperes jogellenes károkozó magatartása miatt.

Az elsőfokú bíróság a felperes törvényes képviselőjének, illetőleg B. F-nak a meghallgatására irányuló bizonyítási indítványt elutasította. Nem tulajdonított ugyanis jelentőséget azon bizonyítani kívánt ténynek, hogy az alperes megállapodott-e S. A-val a további használatról, illetőleg annak feltételeiről figyelemmel arra, hogy ennek ellentmond a 2003. október 13-án kelt felperesi felszólítás, továbbá a jogerős bírósági ítélet, amely az alperest kiürítésre kötelezte. A kártérítési igény tekintetében a kamat kezdő időpontját az ingatlan kiürítésének napjában, 2009. május 7-én határozta meg figyelemmel arra, hogy a felperes ezen a napon jutott az ingatlanhoz és ekkor állt be a végleges értékcsökkenés.

A perköltség körében a felperes pernyertességét 85 %-ban határozta meg és erre tekintettel kötelezte a feleket megosztva az eljárási illeték megfizetésére. Az alperest a felperes ügyvédi munkadíjának részbeni megfizetésére, valamint a felperes által előlegezett szakértői díj megtérítésére kötelezte. A kirendelt pártfogó ügyvéd díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján állapította meg, és a kirendeléskor hatályos 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. §-ának (3) bekezdése alapján a felperest kötelezte a pártfogó ügyvéd munkadíjának megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és a használati díj, valamint az értékcsökkenés összegének mérséklését. A használati díjat havi 5.000 forinttal számolva összesen 360.000 forintban látta megállapíthatónak leszámítva a 2006-ra igényelt összeget. A fellebbezési határidő lejártát követően előterjesztett fellebbezés-kiegészítésében az 550.000 forintos kártérítési igény elutasítását is kérte, mert állítása szerint az ingatlan értéke nem csökkent. Az általa épített, szerény technikai kivitelű ólak és istállók nem befolyásolták lényegesen az értéket figyelemmel arra, hogy az adott területre egy nagyobb volumenű építőipari projekt került volna megvalósításra. A

használati díj tekintetében arra utalt, hogy 2006-ban és 2007-ben az ingatlan az árvíz miatt használhatatlan volt.

Kérte az általa fizetendő perköltség összegének a mérséklését is, mivel az elvégzett jogi munka, a per bonyolultsága és az alperesi pártfogó ügyvéd részére megállapított munkadíj alapján a felperes részére megítélt ügyvédi munkadíjat eltúlzottnak találta.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes indokai alapján.

Hangsúlyozta, hogy felszólította az alperest az ingatlan elhagyására, és végrehajtási eljárást indított ellene a kiürítés érdekében, mert a használatra vonatkozóan nem kötöttek semmilyen megállapodást egymással. Utalt arra is, hogy a kirendelt szakértő megállapításait az alperes nem vitatta, nem igényelte új szakértő kirendelését vagy a szakértő meghallgatását. Állította, hogy a szakvélemény nem az ingatlan konkrét használhatóságát, hanem a használat jogának ellenértékét becsülte meg, ezért az alperes ezzel kapcsolatos fellebbezésben kifejtett hivatkozása nem alapos. Utalt továbbá az alperesnek a különböző eljárásokat elhúzó, halogató magatartására is. A perköltség körében megalapozottnak találta az elsőfokú ítéletet, állította, hogy az alperes az ezzel kapcsolatos kifogásait nem részletezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedtek az alperest 360.000 forint erejéig marasztaló, továbbá a megítélt összeget meghaladó keresetet elutasító rendelkezései, ezeket az ítélet tábla a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján nem érintette.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése és annak jogi indokolása is helytálló a fellebbezéssel érintett körben.

Itt utal az ítélet tábla arra, hogy az alperes határidőben érkezett fellebbezése kizárólagosan a használati díj, illetőleg a kártérítés összegének a mérséklésére irányult, a követelések jogalapját nem vitatta. A későbbiekben előterjesztett, erre irányuló nyilatkozatát már figyelmen kívül kellett hagyni, mert a Pp. 247. §-ának (2) bekezdése egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a fellebbezési kérelmet az elsőfokú ítéletnek a fellebbezéssel nem érintett részére nem lehet kiterjeszteni. Mindezek alapján a másodfokú eljárásban kizárólagosan az volt vizsgálható, hogy a használati díj, illetve a kártérítés címén megítélt követelés összecszerúsége tekintetében megalapozott-e az elsőfokú ítélet.

A használati díjról az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalannak talált véleménye alapján döntött. Az ezzel kapcsolatos indokolásával az ítélet tábla maradéktalanul egyetért. Az alperes a szakvéleményben foglaltakat ugyan vitatta, a szakértő megidézését, új szakértő kirendelését azonban nem kérte, és nem jelölte meg azon kifogásait sem, amelyek következtében a szakvéleményt aggályosnak tekintette. A Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében

foglaltak értelmében emiatt új szakértő kirendelése, illetve a bizonyítási eljárás folytatása nem volt indokolt.

A fellebbezésében az alperes kifejtette azt az álláspontját, hogy azon időszakra, amely alatt az árvíz miatt nem tudta használni az ingatlant, díj fizetésére sem köteles. Figyelemmel azonban arra, hogy a perbeli ingatlanak nem bérlője volt, ezért a felperest sem terhelte vele szemben a Ptk. 424. §-ának (1) bekezdésben írt, a dolgok bérletére irányadó, illetve a lakások és helyiségek bérletére és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 8. §-ának (2) bekezdése szerinti bérbeadói kötelezettség, amely értelmében a bérbeadónak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot a bérlő számára a szerződés fennállása alatt biztosítani kell. A jogalap nélküli birtokosnak minősülő alperes ezzel szemben a Ptk. 195. §-ának (3) bekezdése alapján a nála vagyoni előnyként jelentkező használatot kompenzálni köteles. A használat ténye egyébként nem volt vitás, a marasztalás összegének mérséklésére pedig nem nyílt lehetőség figyelemmel arra is, hogy az alperes a fellebbezésében megjelölt és általa elismert díjat semmiféle bizonyítékkal nem támasztotta alá.

A felperes kártérítési követelése tekintetében szintén a Ptk. 195. §-ának (3) bekezdése az irányadó, vagyis az alperes köteles viselni minden olyan kárt, amely a felperesnél nem következett volna be. Így azt az értékcsökkenést is meg kell térítenie, amely a magatartására vezethető vissza. A szakvélemény ebben a körben is aggálytalannak minősült, az alperesnek ellenbizonyításra irányuló bizonyítási indítványa nem volt, ezért az elsőfokú bíróság a döntését helyesen alapította a szakértő álláspontjára.

Az alperes az első fokon megállapított perköltség összegét is kifogásolta, ez azonban nem volt eltúlzott, mert az ügyvédi munkadíjon túl magában foglalta a szakértő felperes által előlegezett díját, továbbá a pártfogó ügyvéd díját is.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Ptk. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a másodfokú perköltség felperes részére történő megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5)-(6) bekezdése alapján mérsékelt összegben határozta meg figyelemmel arra, hogy a felperes képviselője a tárgyaláson nem jelent meg, és egyébként a másodfokú eljárás kisebb munkaigényű volt.

Budapest, 2011. március 2.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: