

A Fővárosi Ítéltábla a Krzyzewsky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Krzyzewsky Miklós ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Vörös Gábor ügyvéd (Dr. Vörös Gábor Ügyvédi Iroda) és II.rendű alperes neve által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és dr. II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. április 9. napján meghozott 7.KP.25.524/2013/35. számú ítélete ellen a felperes részéről 38., az I-II. rendű alperesek részéről 39. sorszám alatt előterjesztett 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 rendelkezéseit részben megváltoztatja, kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.860.000 (Egymillió-nyolcszázhatvanezer) forintot. Az ezt meghaladó viszontkeresetet elutasító rendelkezést helybenhagyja.

A felperes perköltség fizetési kötelezettségét mellőzi.

A felperes illeték fizetési kötelezettségét 56.400 (Ötvenhatezer-négyszáz) forintra, az I. rendű alperesét 276.000 (Kétszázhatvanezer) forintra felemeli. Az I-II. rendű alperesek együttes illetékfizetési kötelezettségét mellőzi.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 99.060 (Kilencvenkilencezer-hatvan) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - a felperes 148.800 (Száznegyvennyolcezer-nyolcszáz) forint, az I. rendű alperes 398.500 (Háromszázkilencvennyolcezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

T.Z.-né (továbbiakban: örökhagyó) 1994. április 7-én öröklési szerződést kötött az I. rendű alperessel, melyben a szerződésben részletezett szolgáltatások ellenében minden fellelhető vagyonának örököseül az I. rendű alperest nevezte meg. E szerződést az I. rendű alperes képviselője nem írta alá. Ezt követően a felek 1994. április 20-án az előzővel csaknem azonos szövegű szerződést írtak alá, melyben az örökhagyó ugyancsak az I. rendű alperest jelölte meg örököseül. A szerződés 7. pontja szerint, amennyiben bármilyen okból a szerződés érvénytelen lenne a szerződéses örökös tekintetében, vagy az I. rendű alperes fizetési kötelezettségeinek nem tudna eleget tenni, az örökhagyó akként

rendelkezett, hogy a szerződés változatlan formában II.rendű alperes neve, a II. rendű alperes szerződéses örökös magánszemélyként való belépésével lépjen érvénybe. Az öröklési szerződést az örökhagyó közjegyzői letétbe helyezte, majd azt 1994. november 8. napján a közjegyzőtől visszavette.

1994-ben az örökhagyó pert indított a **bíróság** előtt az öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítására, illetve a szerződés megszüntetése iránt. A per 1998. január 7-én szünetelés folytán megszűnt.

1998. július 14. napján az örökhagyó írásbeli magánvégrendeletet készített, melyben úgy rendelkezett, hogy valamennyi tulajdonában lévő ingó- és ingatlanvagyonát a felperes örökölje.

Az örökhagyó 1998. október 11. napján elhunyt, a hagyatéki eljárásban a felperes bejelentette, hogy az 1998. július 4-én kelt végrendelet alapján, végrendeleti örökösként igényt tart a hagyatékra. 1999. április 23. napján a felperes a **bíróságon** pert indított a jelen per alperesei ellen. Keresetében annak megállapítását kérte, hogy az örökhagyó javára szóló írásbeli magánvégrendeletei érvényesek, az örökhagyó és az alperesek között 1994. április 7-én és 1994. április 20-án kelt szerződés nem jött létre, illetve e szerződések hatálytalanok, valamint érvénytelenek. Az alperesek a kereset elutasítását kérték. A **bíróság** a 2002. június 25. napján meghozott **ítéletével** megállapította, hogy az 1994. április 7-én kelt öröklési szerződés érvénytelen, az 1994. április 20-án kelt öröklési szerződés hatálytalan, továbbá az örökhagyó 1998. július 4-én és október 6-án kelt, felperes javára szóló írásbeli magánvégrendeletei érvényesek. Az alperesek fellebbezése folytán a **másodfokú bíróság** a 2002. december 3. napján meghozott **ítéletével** az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. Az örökhagyó hagyatéki ügyében eljáró közjegyző megállapította, hogy a felperes a **bíróság** előtt pert indított az örökhagyó és az alperesek között létrejött öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, ezért a 2000. január 24. napjára kitűzött tárgyalást elhalasztotta azzal, hogy az örökös minőség megállapítása olyan alapvető szempont, mely nélkül a hagyatéki eljárás eredményesen nem folytatható le, ezért a hagyatéki eljárást a bírósági eljárás befejezése után folytatja. A **bíróság** előtt indult perben hozott, a **másodfokú bíróság ítélete** meghozatalát követően a közjegyző az örökhagyó hagyatékát, a **b.-i Á. út 167. IX/28. szám alatti lakásingatlant, a b.-i A. utca 13. szám alatti üdülőingatlant** az 1994. április 20. napján kelt öröklési szerződés alapján, az I. rendű alperesnek adta át.

A felperes a jelen pert a **B. Bíróság** előtt 2005. augusztus 19. napján előterjesztett keresetlevéllel kezdeményezte és keresetében az örökhagyó, valamint az alperesek között 1994. április 20-án létrejött öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. A **B. Bíróság** a keresetlevelet a Fővárosi Bírósághoz áttette. A Fővárosi Bíróság előtti eljárásban az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, melyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a **b.-i Á. utca 167. IX/28. számú lakásingatlan kiürítésére, továbbá állapítsa meg, hogy a felperes és hozzátartozóinak ingatlanban való lakása során felmerült közüzemi díjak és az ingatlan használatához kapcsolódó költség megfizetésére a felperes köteles, valamint kötelezze a bíróság a felperest 1999. december**

1. napjától havi 20.000 forint használati díj és annak törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

A Fővárosi Bíróság a 2007. április 17. napján meghozott **részítéletével** megállapította, hogy az örökhagyó, valamint az alperesek között 1994. április 20. napján kötött öröklési szerződés a peres felek viszonyában érvénytelen. Erre tekintettel a **b.-i Á.** utca 167. IX/28. szám alatti ingatlan tulajdonjogát a felperes végrendeleti öröklés jogcímén megszerezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az alperesek fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 2008. január 17. napján meghozott **részítéletével** az elsőfokú bíróság részítéletét fellebbezett részében megváltoztatta és a keresetet elutasította, a felperes tulajdonjogát megállapító rendelkezést mellőzte. A jogerős részítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A Legfelsőbb Bíróság **ítéletével** a Fővárosi Ítéltábla **részítéletét** hatályában fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság az eljárást az I. rendű alperes viszontkeresetének elbírálására folytatta. A felperes bejelentette, hogy a Fővárosi Bíróság előtt újabb pert indított, az örökhagyó és az alperesek között létrejött öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, és erre tekintettel kérte a per tárgyalásának felfüggesztését. Az elsőfokú bíróság a 2009. augusztus 6. napján meghozott **végzésével** a pert tárgyalását a Fővárosi Bíróság előtt **ügyszám alatt** folyamatban lévő per jogerős befejezéséig felfüggesztette. A végzés ellen a felek fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért az 2009. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett. A Fővárosi Bíróság a 2012. április 25. napján meghozott **ítéletével** a felperes keresetét elutasította. Az ítéletet a felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 2013. április 11. napján meghozott **ítéletével** helybenhagyta.

A jelen pert az elsőfokú bíróság 2013. november 15. napjától folytatta. Az eljárás során az I. rendű alperes a már korábban előterjesztett viszontkeresetét többször módosította. Tekintettel arra, hogy a felperes az örökhagyó hagyatékába tartozó **b.-i** ingatlant időközben elhagyta, és azt az I. rendű alperes birtokba vette, az ingatlan kiürítésére irányuló viszontkeresetétől elállt, mellyel összefüggésben a felperest költségei megtérítésére kérte kötelezni. A felperes az elálláshoz hozzájárult azzal, hogy a bíróság az I. rendű alperest ezzel kapcsolatos költségei megtérítésére kötelezze.

Módosított viszontkeresetében az I. rendű alperes annak megállapítását kérte, hogy a felperes és hozzátartozói lakhatása során a **b.-i Á.** utca 167. IX./28. számú ingatlannal kapcsolatban felmerült közös költség és az ingatlan használatához kapcsolódó közüzemi díjak megfizetésére az 1996. november 1-től 2013. december 31-ig terjedő időszakban a felperes köteles. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a felperest az I. rendű alperes részére 1998. november 1-től 2009. április 30-ig havi 20.000 forint, 2009. május 1-től 2013. december 31-ig havi 70.000 forint használati díj megfizetésére. Ezen túlmenően kötelezze a bíróság a felperest 3.000.000 forint vagyoni kára és 1.000.000 forint nem vagyoni kára megtérítésére is.

Keresete ténybeli alapjaként az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes még 1996-ban beköltözött az örökhagyó lakásába és azt annak elhagyásáig használta, továbbá egyes időszakban lánya és annak élettársa is a lakásban laktak. Ezért álláspontja szerint a lakás birtokbavételéig a lakással kapcsolatos minden költség megfizetésére a felperes köteles. A felperesi bentlakás során jelentős közös költség és közüzemi díjhátralék keletkezett, melynek megfizetésére az I. rendű alperes ellen több per indult, amelyek azonban a felperes által indított újabb perre tekintettel felfüggesztésre kerültek. Az örökhagyó halálától kezdve a felperes a hagyatékba tartozó és I. rendű alperes által örökölt ingatlant jogalap nélkül birtokolta és használta, ezért használati díj fizetésére köteles a Ptk. 98. §-a, a 115. § (3) bekezdése, a 193. § (1) bekezdése, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése alapján. Vagyoni kártérítési igénye tekintetében előadta, hogy a felperes életveszélyes állapotban hagyta ott a lakást, a víz- és elektromos hálózatot megrongálták és a lakásban nem volt gázszolgáltatás. A birtokbavételt követően a közműszolgáltatások helyreállításra kerültek, továbbá az ingatlan lakhatósága érdekében további munkálatokat kellett végezni. Az I. rendű alperes a birtokbavételt követően a lakásingatlant eladta, a javítási, helyreállítási munkálatokat a vevő végezte, melynek költségeként a vételárat 3.000.000 forinttal csökkentették. Nem vagyoni kárigényét az I. rendű alperes arra alapította, hogy a felperes perindításai miatt 21 éven keresztül nem jutott hozzá jogos tulajdonához.

A felperes az I. rendű alperes használati díj iránti igényének jogalapját nem vitatta, annak összegét 20.000 forintban elismerte. Álláspontja szerint azonban az I. rendű alperes a használati díjra csak 2006. április 11-i igénye előterjesztésétől kezdődően tarthat igényt, mert korábban ezt az igényét nem érvényesítette, illetve annak megfizetésére a felperest nem szólította fel. Állította, hogy az ingatlanba 2001 januárjában költözött be, továbbá a lakásból való kiköltözését követően, a lakáskulcsokat 2013. május 16-án leadta a **Szövetkezet** elnökének, **C.P.-**nek. Mindezekre tekintettel a használati díj iránti igényt annak perbeli érvényesítésétől kezdődően a kulcsok leadásáig ismerte el az általa elfogadott összegben, ezt meghaladóan annak elutasítását kérte. A lakással kapcsolatban felmerült költségek tekintetében álláspontja szerint, a közös költség kivételével, a rezsiköltségek őt terhelik, beköltözésétől a lakáskulcs leadásáig terjedő időszakra.

Az eljárás során a felperes beszámítási kifogást terjesztett elő az alperesi követelésével szemben a következőkben részletezett tételekre alapítva:

- az örökhagyó temetési költsége: 100.250 forint,
- az örökhagyó hagyatékába tartozó **b.-i** ingatlan után 1999. júliusban és 2000. januárban kifizetett vízdíjak (4.485+3.447+8.224) összesen 16.156 forint értékben,
- az örökhagyó **b.-i** ingatlanában 2000-2011-i években végzett felújítási munkák költsége: 600.000 forint,
- a hagyatékba tartozó és az I. rendű alperes által örökölt **b.-i** lakás után 2000-2008. években befizetett közös költségek: 1.343.830 forint,
- az örökhagyó lakásába az áramszolgáltatás visszaállításának díja: 2.000 forint, továbbá az örökhagyó tartozására kifizetett közüzemi díjak: 13.042 és 1.477 forint,

- az örökhagyó halálát követően a **b.-i** lakás után a **D.** Rt-nek fizetett díjak: 467.242 forint, a **F.-nek** fizetett fűtési díj: 914.994 forint, és az **E.-nek** fizetett díj: 179.517 forint.

Az alperesek a beszámítási kifogás elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a temetési költség, a **b.-i** ingatlan vízdíja az örökhagyó helyett kifizetett áram és visszakapcsolási díj tekintetében a felperes követelése elévült. Mivel a felperes lakott a **b.-i** lakásban, a lakás közös költsége, továbbá a használattal felmerülő közüzemi díjak a felperest terheltek, mint a használatához kötődő költségek. A felperesi követelés a lakásfelújítási költség tekintetében is elévült, mellyel összefüggésben az alperesek vitatták a lakás felújítását is, álláspontjuk szerint, az örökhagyó halálakor a lakás lakható volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a **b.-i**, természetben **b.-i Á.** utca 167. IX/28. szám alatti ingatlanban a közüzemi szolgáltatók által nyújtott távfűtés, villamosenergia, közműves ivóvíz és szennyvíz elvezetési szolgáltatások díja megfizetésére az 1998. december 1. 2013. december 31-ig terjedő időszakban a felperes köteles. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. A pert az I. rendű alperesnek a **b.-i Á.** utca 167. IX/28. szám alatti ingatlan kiürítése iránti viszontkereseti kérelme tekintetében megszüntette. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 381.000 forint perköltséget. Ezen túlmenően a felperest 50.400 forint, az I. rendű alperest 190.800 forint, továbbá az I. és II. rendű alpereseket egymásközt egyenlő arányban 60.000 forint viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint, a viszontkereset és a felperesi beszámítási kifogás részben megalapozott. A perbeli adatokból kitűnően a felperes által indított több perben a bíróság az örökhagyó és az alperesek között létrejött öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét jogerősen elutasította, ezért az I. rendű alperes az 1994. április 20-án kötött öröklési szerződés alapján megszerezte az örökhagyó **b.-i** ingatlanának tulajdonjogát, melyre a hagyatékátadó végzés alapján tulajdonjoga is bejegyzésre került. A felperes hagyatéki eljárásban tett nyilatkozata, a **beadványhoz** csatolt, a szomszédoktól származó írásbeli nyilatkozat, valamint a perben kihallgatott **F.P., P.I., Sz.E.** tanúvallomása alapján megállapította, hogy a felperes az örökhagyó **b.-i** ingatlanának kulcsaival 1996 novemberétől rendelkezett és a kulcsokat az örökhagyó 1998. október 11-i halálát követően az I. rendű alperesnek a birtokbavételhez nem adta át. A 2013. május 16-án kelt átvétellel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatból, valamint **C.P.** tanú vallomásából kitűnően, a lakásból való kiköltözését követően a felperes a lakás kulcsait a **Szövetkezet** elnökének adta le, melyről sem a felperes, sem a lakásszövetkezet az ingatlan tulajdonosát, az I. rendű alperest nem értesítette. A felperes az ingatlan I. rendű alperes részére történő átadására bizonyítékot és bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes azon nyilatkozatát fogadta el, hogy az ingatlant 2013 decemberében vette birtokba. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperes használati díj iránti igénye részben megalapozott. Az ingatlan kiürítésére és a használati díj megfizetésére irányuló viszontkeresetét a perben 2006. április 11. napján terjesztette elő, ezt megelőzően az I. rendű alperes a felperessel szemben az ingatlan

birtokba bocsátására, illetve a használati díj iránti igénye érvényesítésére lépéseket nem tett.

A felperes a használati díj iránti viszontkereset jogalapját nem vitatta, azt 2006. április 11. napjától az ingatlan kulcsainak leadásáig, 2013. május 16. napjáig elismerte. Helytálló volt a felperes védekezése a tekintetben, hogy a 2006. április 11-i igényérvényesítést megelőző időszakra az ingatlan birtokba bocsátására és használati díj fizetésére irányuló felszólítás hiányában az I. rendű alperes viszontkeresete a használati díj tekintetében csak az erre irányuló viszontkeresete előterjesztésétől kezdve alapos. A felperes a használati díj mértékét az I. rendű alperes által először megjelölt 20.000 forint összegben elismerte. Utóbb az I. rendű alperes a használati díj iránti igényét havi 70.000 forintra felemelte, ennek mértékét a felperes vitatta, ezért a használati díj összegszerűségének bizonyítása az I. rendű alperest terhelte. A költségmentesség engedélyezése iránti kérelme elutasítását követően, a jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés ellenére az I. rendű alperes az általa indítványozott szakértői bizonyítás költségét nem előlegezte meg, amit későbbi nyilatkozata szerint, pergazdaságossági okok miatt nem vállalt. Ezért az elsőfokú bíróság az indítványozott szakértői bizonyítást mellőzte. Mellőzte továbbá az I. rendű alperesnek a használati díj mértéke tekintetében a **D.** ingatlanközvetítők megkeresésére irányuló indítványai teljesítését is, figyelemmel arra, hogy azt a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetésre való felhívás ellenére nem pontosította. Mindezekre tekintettel szakértői és egyéb bizonyítás hiányában az I. rendű alperes a használati díj mértékét nem bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság a használati díjat a felperes által elismert 20.000 forint összegben állapította meg. Ennek alapján a viszontkereset előterjesztésétől, 2006 áprilisától a 2013. decemberig terjedő időszakra a használati díj összesen 1.860.000 forint, az I. rendű alperesi viszontkereset ezen összeg erejéig volt megalapozott.

A felperes a megállapításra irányuló viszontkeresetet túlnyomórészt, a közös költség kivételével elismerte, nem vitatta, hogy az ingatlanban való bennlakás idejére őt terhelte az igénybe vett szolgáltatások díja. E tekintetben a viszontkeresetet az elsőfokú bíróság a felperes lakásba való beköltözésének időpontjára vonatkozó megállapítására figyelemmel az örökhagyó halála utáni hónaptól kezdődően az ingatlan I. rendű alperes részéről való tényleges birtokbavételéig, 2013 decemberéig tartotta alaposnak.

Az I. rendű alperes a 3.000.000 forint vagyoni kártérítés iránti kérelme tekintetében a bizonyítandó tények körére, a bizonyítási teherre történő tájékoztatás és a jogkövetkezményekre való felhívás ellenére keresetét nem pontosította és ezzel összefüggésben a vállalt okirati bizonyítékokat sem terjesztette elő. A bíróság az I. rendű alperes kérelmére tanúként hallgatta ki **F.R.S** tanút az ingatlan állapotára, az ingatlanban a felperesi károkozó magatartás folytán végzett javítási munkák elvégzésére, illetve összegszerűségére. A tanú vallomása az I. rendű alperes viszontkeresete alapjául előadott tényállításával szemben nem támasztotta alá, hogy az ingatlanban 3.000.000 forint összegű javítás, illetve helyreállítási munkák szükségessége merült fel. A tanú beköltözése után egyes felújítási munkákra, a gázszolgáltatás visszaállítására nyilatkozott, melyek összegét 200.000-300.000 forintban

jelölte meg, amit beszámítottak az általa fizetendő bérleti díjba, melyekre vonatkozó számlákat azonban felmutatni nem tudta. E munkálatokkal összefüggésben az I. rendű alperes többszöri, a jogkövetkezmények terhével történő figyelmeztetésre való felhívás ellenére bizonyítékot, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A részére szóló felhívásban megadott határidőt elmulasztva, a 2015. február 11-i tárgyalásra állította elő **H.I.** tanút, akinek kihallgatását az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdése és a 141. § (6) bekezdése alapján mellőzte. A Pp. 3. § (4) bekezdése nem biztosít mérlegelési lehetőséget, a fél részéről elkésztett előterjesztett bizonyítási indítvány kötelező mellőzéséről rendelkezik. Ugyanezen indokok alapján mellőzte az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnek **V.A.**, az ingatlan új tulajdonosának tanúkénti kihallgatására irányuló indítványát. Az I. rendű alperes a 2014. november 26. napján tartott tárgyaláson tett nyilatkozatában vállalta a tanú idézhető címének bejelentését, melynek a 32. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzés jogkövetkezményekre történt figyelmeztetéssel való felhívása ellenére sem tett eleget. A tanú idézhető lakcímének bejelentésére vállalt kötelezettség teljesítését nem pótolta az, hogy a következő tárgyaláson az I. rendű alperes 32/A/3 alatt csatolt egy felszólító levelet, ami tartalmazta az új tulajdonos, mint a levél címzettje címét is. Mindezek mellett utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy **C.P.** lakásszövetkezeti elnök tanúvallomásából megállapítható volt, hogy az ingatlan kulcsainak felperes részéről történő átadását követően, 2013. május 16-án az ingatlanban vízfolyás volt, amelynek megszüntetése érdekében a lakásba a lakásszövetkezet megbízásából a szerelő bement és a hibát elhárította. A lakás kulcsa ezt követően is az épület gondnokának birtokában volt, ezért a körülmények folytán nem volt bizonyított, hogy az ingatlan felújítás előtti állapotát a felperes magatartása idézte elő és a felújítási munkálatok ennek következtében váltak szükségessé. A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes 3.000.000 forint vagyoni kárigényét az ezzel kapcsolatos bizonyítás sikertelenségére figyelemmel, mint alaptalant elutasította.

Az I. és II. rendű alperesek a 2015. február 11. napján tartott tárgyaláson csatolt összefoglaló beadványukban új, nem vagyoni kártérítési igényt is előterjesztettek. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság a 34. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésben tájékoztatta a feleket ezen igény vonatkozásában a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről, továbbá a jogkövetkezmények terhével felhívta az alpereseket, e viszontkereseti kérelmük részletes ténybeli alapja, jogalapja, illetve arra vonatkozó bizonyítási indítványaik előterjesztésére. Az alperesek a megadott határidőben a bíróság felhívásának nem tettek eleget, ezért nem vagyoni kárigényük ténybeli és jogalapját és annak összecszerúségét sem bizonyították, ezért követelésük megalapozatlan, amit az elsőfokú bíróság elutasított.

A felperes beszámítási kifogása is csak részben alapos, mellyel kapcsolatban a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felperest terhelte az annak alapjául megjelölt követelések fennállása, azok ténybeli és jogalapja, valamint összecszerúsége bizonyítása. Erről a bíróság a felperest több alkalommal tájékoztatta, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel. A felperes az örökhagyó temetési költségét a kiállított számlák szerint 1998. október 13-án fizette ki, az örökhagyó hagyatékába tartozó **b.-i** ingatlan vízdíját 1999 júliusában és a 2000

januárjában fizette be. A beszámítási kifogással kapcsolatos felperesi előadás szerint, az örökhatározó áramdíj tartozására 1998-ban 13.042 forintot és 1.477 forintot fizetett, továbbá befizetett 2.000 forint visszakapcsolási díjat. E teljesítések óta a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési idő, már jóval a beszámítási kifogás előterjesztése előtt eltelt, ezért e követelések elévültek és azok a Ptk. 297. § (2) bekezdése alapján sem voltak érvényesíthetők. A felperes az elévülés megszakítását, nyugvását előidéző körülményre nem hivatkozott, ilyet nem igazolt, ezért az adott tételek vonatkozásában igénye nem érvényesíthető.

A 8.224 forint összegű vízdíj megfizetését a felperes okirattal és egyéb módon sem bizonyította. Emellett alaptalan beszámítási kifogása az ingatlanon 2000-2001. években elvégzett felújítási költség tekintetében is, mellyel kapcsolatos munkák elvégzésére, illetve azok összecszerelésére tanúbizonyítást ajánlott fel. A kérelmére kihallgatott tanúk közül **F.P.** a felújítási munkákra és azok összecszerelésére sem tudott érdemi nyilatkozatot tenni. **P.I.** tanú vallomása szerint az örökhatározó lakásában a felújítás nyomait tapasztalta, konkrét felújítási munkákra, illetve azok költségének összegére ismeretekkel nem rendelkezett. **Sz.E.** vallomásában részletesen nyilatkozott az elvégzett felújítási munkákra, azonban azok összecszerelését nem tudta megjelölni. Emellett vallomása szerint, a felújítás költségeit anyagi lehetősége hiányában nem a felperes, hanem lánya, **B.T.-né** fizette. A kifejtettek alapján a felperes a felújítási munkák körét és annak költségét bizonyítani nem tudta, ezért az erre alapított 600.000 forint megtérítésére irányuló beszámítási igénye megalapozatlan.

Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a Ptk. 99. §-a és a perben beszerzett, a **Szövetkezet** alapszabálya (9.2.c., 9.6.) szerint, a közös költség megfizetésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosaként az I. rendű alperest terhelte. Ezzel szemben az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a perben beszerzett jogerős fizetési meghagyásokból kitűnően a lakásfenntartó szövetkezet a felperessel szemben érvényesítette a lakás közös költség hátralékát egyes időszakokra, ezért a jogerős fizetési meghagyások alapján ítélt dolog, hogy az azokkal érvényesített követelés a felperest terheli. A perbeli esetben ugyanis az ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes és az ingatlant jogcím nélkül használó felperes egymás közti viszonyában kellett eldönteni, hogy az ingatlan közös költségének fizetési kötelezettsége kit terhel, melynek kérdésében a jogerős fizetési meghagyások ítélt dolognak nem tekinthetők. Az előzőekben kifejtettek szerint, az ingatlan közös költsége a tulajdonost terheli, ezért a felperes jogosult az I. rendű alperestől, mint tulajdonostól követelni a helyette kifizetett közös költségeket. Ennek összegét a felperes 2.586.470 forintban határozta meg. Az összecszereléssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a lakásszövetkezet elszámolása szerint a felperes részéről ennél nagyobb összegű teljesítés történt. Mivel a felperes ennél kisebb összeg beszámítását kérte az alperessel szemben, ahhoz a bíróság kötve van.

Az I. rendű alperesi igénnyel szemben megalapozatlan a felperes beszámítási kifogása az ingatlan használata időszakában a **D.** Zrt.-nek, az **F.** Zrt.-nek és az **E.** Nyrt.-nek megfizetett díjhátralékok tekintetében. A megállapításra irányuló viszontkereset vonatkozásában az I. rendű alperes

elismerte, hogy az ingatlanban való lakás időszakában őt terhelte az ingatlan használata során igénybe vett közüzemi szolgáltatások díja, ezért az általa fizetett közüzemi díjak beszámítására irányuló igénye alaptalan.

A kifejtettek alapján, az I. rendű alperes használati díj iránti követelése 1.860.000 forint összegben alapos, mellyel szemben a felperes beszámítási igénye a lakás közös költségére való befizetései alapján 2.586.460 forint összegben megalapozott, melyből az I. rendű alperes viszontkeresetével szemben 1.860.000 forint beszámításával a felperesnek használati díj fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

Tekintettel arra, hogy a felperes az eljárás során az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlant elhagyta, az I. rendű alperes az ingatlan kiürítése iránti viszontkeresetétől elállt, melyhez a felperes perköltség iránti igény fenntartása mellett hozzájárult. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság az ingatlan kiürítése iránti viszontkereset vonatkozásában a pert a Pp. 157. § e) pontja alapján, a Pp. 160. § (1) bekezdésében foglaltakra utalással megszüntette. A perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felek pernyertessége-pervesztessége aránya figyelembe vételével döntött. A viszontkereseti kérelem tekintetében a per megszüntetésével összefüggésben utalt arra, hogy az 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja szerinti pertárgyérték figyelembevételével az Itv. 58. § (2) bekezdése alapján a mérsékelt eljárási illeték 10.800 forint, amit a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (4) bekezdése szerint az I. rendű alperes köteles megfizetni. Emellett az I. rendű alperes elállására figyelemmel a Pp. 160. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 13. § (4) bekezdése alapján számított 38.100 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére is köteles a felperes részére.

Az I. rendű alperes használati díj iránti igénye tekintetében a pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja szerint 240.000 forint volt, míg a közüzemi díjak viselésének megállapítására irányuló viszontkereset vonatkozásában az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 600.000 forint. Ezért a lerovandó eljárási illeték 14.400 forint, melyre tekintettel az elsőfokú bíróság az Itv. 59. §-a, a 74. § (3) bekezdése, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (4) bekezdése alapján a felperest kötelezte a le nem rótt 50.400 forint viszontkereseti illeték megfizetésére. Az I. rendű alperes 3.000.000 forint vagyoni kártérítési igénye vonatkozásában pervesztés, ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság az Itv. 59. §-a, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kötelezte a le nem rótt 180.000 forint eljárási illeték megfizetésére. Ugyanez irányadó az 1.000.000 forint nem vagyoni kártérítésre irányuló viszontkeresetre is, mely után szintén az I. rendű alperes köteles a perköltség, illetve az eljárási illeték megfizetésére.

A felek pernyertessége-pervesztessége alapján döntött az elsőfokú bíróság a felek által perköltségként érvényesített ügyvédi munkadíj viseléséről. Az I. és II. rendű alperesek az általuk 34/A alatt csatolt díjmegállapodás szerint kérték ügyvédi munkadíjuk megállapítását áfával növelten, míg a felperes a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint áfával növelten kérte perköltségként az őt képviselő ügyvéd munkadíjának megállapítását. A permegszüntetés körében az I. rendű alperes 38.100 forint perköltség megfizetésére köteles a felperes részére a Pp. 160. §

(1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 13. § (4) bekezdése alapján. Az alperesek által csatolt díjmegállapodás alapján 1.000.000 forint + ÁFA ügyvédi munkadíj megítélését kérték. Az I. rendű alperes pernyertes lett a használati díj és a költségek viselésével kapcsolatos megállapítása vonatkozásában, míg a kártérítési igénye tekintetében pervesztés. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a díjmegállapodásban meghatározott ügyvédi munkadíjat felére, 635.000 forint összegre mérsékelte, melynek megfizetésére a felperes köteles. Ezzel szemben a felperes pernyertes lett a kártérítési igény vonatkozásában, melynek 4.000.000 forintos pertárgyértéke alapján, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint számított áfas ügyvédi munkadíj 254.000 forint. Ezeket összevetve és egymással szemben beszámítva, az elsőfokú bíróság a fennmaradó 381.000 forint perköltségből álló ügyvédi munkadíj megfizetésére a felperest kötelezte az I. rendű alperes javára.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezése arra irányult, hogy az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését megváltoztatva, az alperes javára megítélt perköltség mértékét csökkentse, illetve az „alperest” oly mértékű perköltség fizetésére kötelezze, hogy a két fizetési kötelezettség egymást kioltsa. Ennek indokaként arra hivatkozott, hogy az ellene előterjesztett 3.000.000 forint nem vagyoni kár, a felemelt használati díj iránti követelés tekintetében a viszontkereset nem volt eredményes, ezért az alperesi pervesztesség értéke lényegesen magasabb, mint amilyen értékben az elsőfokú bíróság követelésüknek helyt adott. Méltánytalan, hogy azért mert az alperesek irreálisan magas ügyvédi munkadíjban állapodtak meg, az ebből eredő kötelezettséget a felperesre hárítják, holott a felperes terhére a bíróság fizetési kötelezettséget nem állapított meg. Az alperesek 1.860.000 forint használati díj tekintetében pernyertesek, míg a felperes 4.000.000 forint kártérítési igény vonatkozásában pernyertes. Ehhez képest a felperesnek kell 381.000 forint perköltséget fizetnie, ami méltánytalan és ellentétes a jogalkotói szándékkal.

Az I. és II. rendű alperesek módosított fellebbezésükben a hivatkozott eljárásjogi és anyagi jogi szabálysértésekre tekintettel elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan az ítélet viszontkeresetnek megfelelő megváltozását kérték.

A fellebbezés kiegészített és összefoglaló indokolása szerint az alperesek 2015. április 9. napján 9 órakor az elsőfokú eljárásban eljáró bíró ellen panaszt nyújtottak be és az ügyben még aznap a 13 órai tárgyaláson ítélet született. Időközben megérkezett az alperesek részére a Fővárosi Törvényszék **határozata**, ami a dr. **K.I.Á.** bíró ellen benyújtott panaszt elutasítva, a kizárást megtagadta. Ezen elutasító döntésben foglaltak ellen az alperesek további panasszal élnek, kifogásolva és sérelmezve az elutasító döntés minden sorát. A Fővárosi Törvényszék ugyanis 23 éven keresztül asszisztált a jogszerűtlenséghez, elősegítve a kár növekedését. Az elsőfokú bíróság a viszontkereset elbírálásánál nem az ügy mielőbbi lezárása érdekében járt el, nem törölte az elrendelt perfeljegyzést, továbbá nem tett eleget egyetlen előterjesztett bizonyítási indítványnak sem. A tárgyalási jegyzőkönyvek pontatlanok, nem adják vissza a hangsúlyokat az eljáró bíró kioktatása

tekintetében. Az elsőfokú bíróság nem tartotta fontosnak lényeges iratok beszerzését, mert álláspontja szerint ítélt dolog nem áll fenn, ezért az iratoknak nincs relevanciája a viszontkereset elbírálása szempontjából. Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 2. §, 8. §, 115. § és 118. § (1) bekezdéseit. A per iratai és a benyújtott panasz igazolják, hogy nem biztosította az alperesek részére a jogvita tisztességes lefolytatásához fűződő jogát. Emellett a tárgyalásokat az alperesek jogait súlyosan sértő módon folytatta le, tisztában volt azzal, hogy milyen súlyos hátrányt okoz ezzel az alpereseknek és a közüzemi szolgáltatóknak, amikor a viszontkereset tárgyalását felfüggesztette. Hibázott akkor is, amikor helyt adott a felperes keresetének, ezt ugyan a másodfokú, illetve a Legfelsőbb Bíróság korrigálta, ami azonban rendkívül sok évet vett igénybe, melyek idején az alperesnél felmerülő költségek és veszteségek csak növekedtek. Az elsőfokú bíróság hatékonyan közreműködött abban, hogy majdnem egy évtizedig nem történt semmi a költségviselés kérdésében, a felperesi jogsértő pervitel következményeit döntése során nem értékelte. A lakás kiürítése tárgyában a per megszüntetésére került sor, melynek során még díjazta is a felperes vétkes magatartását azzal, hogy részére ügyvédi munkadíjat ítélt meg. A Pp. 119. § (5) bekezdésére hivatkozással kifogásolták az alperesek, hogy a 2015. április 9. napján megtartott tárgyalási jegyzőkönyv részükre nem érkezett meg. Emellett a 2015. április 9-ei tárgyaláson az elsőfokú bíróság a tárgyalást berekesztette és ítéletet hirdetett. Írásba foglalt ítéletének kézbesítésére azonban 2015. május 12. napján az eljáró bíró elleni panasz elutasító végzés postára adását követő napon, 2015. május 28. napján került sor, mellyel az elsőfokú bíróság megsértette az ítélet kézbesítésére vonatkozó, Pp. 219. § (2) bekezdésében foglaltakat, továbbá az eljárásjogi szabályokat kizárólag az alperesekre nézve tartotta kötelező érvényűnek.

Az elsőfokú bíróság a tényállást nem körültekintően tárta fel, nem olvasta el figyelmesen az alperesi beadványokat és a felperes elismerő nyilatkozatait. A közös költség és a használati díj tekintetében, az alperesek minden olyan kifogásukat fenntartják, amelyeket az elmúlt kilenc év során a perben előterjesztettek. Ezért kérték, hogy az ítélet tábla vegye figyelembe azokat a beadványokat, amelyben sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság évekig nem intézkedett a perindítás tényének törléséről, továbbá a viszontkereset tárgyalásáról, az iratokat irattárba helyeztette és azokat 2013. évben nem is találták meg. Sérelmezték továbbá az alperesek, hogy az elsőfokú bíróság eljárásával éveket elrabolt az alperesek életéből. Milliókban számolható veszteségeket kénytelenek elszenvedni azért, mert engedte a perben a felperes kriminális viselkedését. Emellett az elsőfokú ítélet súlyos tárgyi tévedéseket tartalmaz (örökhagyó halálát követő hónap nem december, hanem november), továbbá az elsőfokú bíróság nem tartotta be a rá vonatkozó eljárási szabályokat, nem engedte meg, hogy az alperesek bizonyítási indítványaikat nem a megszokott módon, hanem alternatív formában tegyék meg. Azzal nemcsak egy bíró, hanem egy magyar állampolgár is tisztában lehet, hogy egy 59 m² kiterjedésű lakás használati díja nem 20.000 forint. A használati díj összegezésében tekintetbe az elsőfokú bíróságnak meg kellett volna keresnie az ingatlan-forgalmazókat, akik egy levélben válaszolhattak volna a feltett kérdésre, ami ezáltal nem minősülne magánbizonyítéknak. Ezt követően már csak azt kellett volna figyelembe venni, hogy mikor terjesztette elő az I. rendű alperes a használati díj iránti igényét és annak kezdő időpontját és

összegszerűségét mikor módosította. Mindezek mellett az elsőfokú bíróságnak a felperes nyilatkozatait is mérlegelnie kellett volna. A vagyoni kár tekintetében nem volt kellő türelemmel és megértéssel az alperesi kérelem tárgyalása során. A vagyoni kár nemcsak abból adódott, hogy az I. rendű alperesnek ki kell fizetnie bizonyos költségeket, amelyek a lakás emberi tartózkodásra alkalmassá tételéhez voltak szükségesek. Az elsőfokú bíróság elkészttség és a tanú idézhető lakcímének megjelölése hiányában nem adott lehetőséget arra, hogy az alperesek feltárják a tényleges helyzetet. A vagyoni kár abból is adódott, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezhetett tulajdonával, azt nem használhatta, nem tudta eladni és nem tudta megterhelni, vagyoni kár növekedésében tevékenyen közreműködött az igazságszolgáltatás. A felperes ugyanis négyszer indított pert és az elsőfokú bíróság döntése során nem volt hajlandó mérlegelni, hogy a viszontkeresetet érdemben kellene elbírálnia, ami talán elriaszthatta volna a felperest az évtizedekig tartó pereskedéstől. Ezzel összefüggésben az elsőfokú eljárásban eljáró bíró többször elmondta a tárgyalásokon – ami a jegyzőkönyvekben nem került rögzítésre –, hogy az alperesek miért nem fellebbezték meg a tárgyalást felfüggesztő határozatot. Erre az alpereseknek okuk volt, nem ez volt a legfontosabb kérdés az életükben, másrészt a döntés oka az alperesekkel szemben tanúsított abszurd ellenszenv volt. Mindezek mellett a vagyoni kár tekintetében további lényeges kérdés, hogy ha valaki nem fizet használati, bérleti díjat, a közös költség viselésére ki köteles. Az alpereseknél a huszonhárom év alatt felmerült közös költség egyértelműen kárként jelentkezik. Nem vitatható, hogy a tulajdonosi közösség felé a tulajdonos tartozik kötelezettséggel a közös költség megfizetésére. Jelen esetben azonban a felperes minden jogcím nélkül birtokolt egy ingatlant, melyben igénybe vette azokat a szolgáltatásokat, amelyek ellenértéke a közös költségbe került beépítésre. Ilyen szolgáltatások a lift üzemeltetése, karbantartása, javításának költsége, a szemétszállítás, a lépcsőház takarítása, új bejárati kapuk kulcsa, tisztségviselők bére, stb. Az elsőfokú bíróság ítélete alapján, az I. rendű alperes fizethet a felperesnek azért, hogy a felperes szíveskedett ingatlanát használni. A nem vagyoni kárral összefüggésben az eltelt huszonhárom évre tekintettel az alpereseknek, „nincs mit hozzátennie”.

A viszontkereset tárgyalása során az elsőfokú bíróság kimutatta megvetését, utálatát és undorát, nem volt figyelemmel egyetlen bizonyítási indítványra, az alperes anyagi terhelhetőségére és túróképességére. Nem volt hajlandó tudomásul venni, hogy a nagy nehezen elért befejezést követő értékesítés után, fokozatosan merültek fel azok a műszaki problémák, amelyek alapján haladni lehetett a felmerült károk összeállításában. Figyelmen kívül hagyta a realitásokat, nem fogadta el, hogy a megállapítási kereset teljesítése senki törvényes jogát nem sérti, azonban mindenki jogos érdekét védheti, ezáltal nagyon súlyos károkat okozott. Nem volt figyelemmel az általa hivatalból és a tárgyalásokon többször hangsúlyozott ismert tényre, miszerint a felperes sem a közüzemi díjakat, sem a költségeket két évtizede nem fizeti. Ezért az I. rendű alperesi társaságnál folyamatosan fennáll annak veszélye, hogy bevétel hiányában ellehetetlenül, működni nem tud, a terhére megállapítható fizetési kötelezettségei növekednek. Ez csak és kizárólag abból adódott, hogy az igazságszolgáltatás közreműködése mellett a felperes és jogi képviselője játszadoztak más vagyonával.

A használati díj tekintetében az iratokból egyértelműen megállapítható, hogy a viszontkereset benyújtása mikor történt és annak előterjesztésére milyen kezdő időponttól került sor, mellyel az elsőfokú ítélet köszönő viszonyban sincs. Emellett a lakáshasználati díj összegének meghatározásához nem kell ingatlan-szakértő, ahhoz megfelelő „szakvélemény” lehetett volna a nagy ingatlanforgalmazók vagy N. megkeresése a bérbeadói bevallások tekintetében.

A perköltség vonatkozásában az alperesek fellebbezésükben utaltak arra, miszerint az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes az ingatlant nem adta az I. rendű alperes birtokába, annak kulcsait arra nem jogosult, illetéktelen személyeknek adta át. Az I. rendű alperes az ajtót, zárat feltörte és így kerülhetett a lakás birtokába, ezt követően állt el az ingatlan kiürítésére irányuló kérelmétől. Az önhatalmú birtokbavétellel újabb károkat szenvedett el (széttört ajtók), ami a felperes magatartásának következménye. Mindezekre tekintettel az ezzel kapcsolatos költségek viselésével kapcsolatos rendelkezés kétséges. Emellett kétséges, hogy a II. rendű alperes milyen, általa előterjesztett viszontkereset tekintetében lett pervesztés és miért kötelezte őket az elsőfokú bíróság egyetemlegesen a perköltség viselésére, mellyel kapcsolatban kérdéses, hogy a viszontkereset vonatkozásában volt-e perképessége.

Az ingatlan költségeinek viselésével kapcsolatos megállapítást, a felperes egyes beszámítási kifogásai elutasítását, vele szemben a használati díj megítélését, az ingatlan kiürítésére irányuló viszontkereset tárgyában a per megszüntetését a felek nem kifogásoltak, ezért az ezekkel kapcsolatos rendelkezések az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részei.

A fellebbezések részben alaposak.

Alaptalan az alperesek elsődleges fellebbezési kérelme, az ítélet ugyanis olyan lényeges, az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási és anyagi jogi szabálysértés esetén helyezhető hatályon kívül, ami miatt az érdemi felülbírálatra alkalmatlan. Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, a perbeli igények érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási szabályt nem sértett. Az alperesek fellebbezésében hivatkozott körülmények, a tárgyalás felfüggesztése, az eljárás elhúzódása, a perfeljegyzés törlésének mellőzése, a tárgyalási jegyzőkönyvek pontatlansága, a tárgyalási jegyzőkönyv megküldésének elmulasztása, az ítélet késedelmes kézbesítése, kétség kívül hátrányosak lehettek az alperesek számára, ezek azonban a perben vitás kérdések érdemi elbírálására kihatással nem voltak, ezért tárgyalás megismétlését nem teszik szükségessé.

Megalapozott az elsőfokú bíróság döntése az I. rendű alperes használati díj iránti igénye tekintetében. A felperes jogalap nélkül birtokolta és használta a lakást, ennek ellenére az I. rendű alperes az ingatlan kiürítésére és használati díj megfizetésére kötelezését csak a 2006. április 11-én előterjesztett viszontkeresetével kérte, ennél fogva az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a használati díj iránti követelés – előzetes felszólítás hiányában – csak az igényérvényesítés időpontjától alapos. Annak havi összegét helytállóan határozta meg a

felperes által elismert 20.000 forint összegben, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a szakértői költség előlegezését nem vállalta. Alaptalanul kifogásolta az I. rendű alperes a megítélt használati díj összegét és téves az a hivatkozása, miszerint a díj meghatározásához szakértői bizonyítás nem volt szükséges. Az I. rendű alperes a használati díjat 2009. május 1-től kezdődően 70.000 forintra felemelte, azt a felperes kifogásolta, nem fogadta el. Az ingatlan használati díja mértékének bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint az I. rendű alperest terhelte, melynek megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amivel a bíróság nem rendelkezik, ezért ehhez, a Pp. 177. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján szakértői bizonyítás volt szükséges. Az I. rendű alperes először maga is szakértő kirendelését indítványozta, ami azonban nem volt teljesíthető, mert annak költségét nem előlegezte. Szakvélemény adására a Pp. 177. § (2) bekezdése szerint igazságügyi szakértő, vagy erre feljogosított gazdasági társaság, szakértői intézmény, vagy külön jogszabályban meghatározott állami szerv, intézmény, szervezet jogosult. Erre tekintettel alaptalan, és az eljárási szabályokkal ellentétes az a hivatkozás, miszerint az adott kérdésben megfelelő „szakvélemény” lehetett volna a nagy ingatlanforgalmazók vagy **N.** megkeresésre adott válasza. Mindezekre tekintettel, az elsőfokú bíróság a lakásingatlan használati díjának megállapításához megalapozottan mellőzte az I. rendű alperes által indítványozott megkeresések teljesítését.

Indokai alapján megalapozott az elsőfokú bíróság döntése az I. rendű alperes által érvényesített vagyoni és nem vagyoni kár tekintetében. Kiemelten utal az ítéletábra arra, miszerint az I. rendű alperes 3.000.000 forintos vagyoni kárigényét az elsőfokú eljárásban arra alapította, hogy a lakásingatlan birtokbavételekor életveszélyes és lakhatásra alkalmatlan volt, a víz- és elektromos hálózatot megrongálták, gázszolgáltatás sem volt. Az ingatlant eladta, annak lakhatóvá tételéhez a szükséges javítási és helyreállítási munkálatokat a vevő végezte, melyek költségére tekintettel a vételárat 3.000.000 forinttal csökkentették. Az eladást, a vételár csökkentését az I. rendű alperes nem bizonyította, továbbá a lakás állapota és annak használhatósága érdekében szükséges munkálatok költsége tekintetében tényállításait a lakást bérlőként birtokba vevő, **F.R.S** tanú vallomása cáfolta. Mindezek mellett az alperesek **V.A.** tanú idézhető címét késve jelentették be, ezért nevezett kihallgatását az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján megalapozottan mellőzte.

A fellebbezése szerint az I. rendű alperes vagyoni kára abból is származott, hogy hosszú ideig nem rendelkezhetett tulajdonjogával, a lakást nem használhatta, nem tudta eladni, megterhelni, továbbá kára növekedésében tevékenyen közreműködött az igazságszolgáltatás is. Ezek a vagyoni kárigény tekintetében, annak megalapozásaként új tények állítása, melyre való hivatkozás a fellebbezésben a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint kizárt, ezért ezeket az ítéletábra a fellebbezés elbírálásánál figyelmen kívül hagyta. Mindezek mellett az I. rendű alperes nem vagyoni kárigénye tekintetében annak jogalapját, a felperes kártérítési felelősségét megalapozó feltételeit, továbbá nem vagyoni kárát sem bizonyította.

Alapos az I. rendű alperes fellebbezése a felperesnek az ingatlant terhelő közös költség kifizetésére alapított beszámítási kifogása tekintetében. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a lakásszövetkezet alapszabálya alapján a közös költség a tulajdonost terheli, a perbeli esetben azonban az eldöntendő kérdés az volt, hogy az ingatlant jogcím nélkül használó felperes megalapozottan követeli-e az általa kifizetett közös költségeket a tulajdonos I. rendű alperestől, ami a felperessel fennálló jogviszonya alapján ítéltető meg. Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes jogviszonya vizsgálatát elmulasztotta, az adott kérdésben döntését egy másik, a tulajdonos és a lakásszövetkezet közötti jogviszonyra alapította, ami megalapozatlan.

A felperes előadásából kitűnően, az örökhagyó végrendeletére alapítva az ingatlan tulajdonosának tekintette magát, a lakásingatlant birtokolta és használta, fizette annak terheit. A felperes eredménytelenül támadta az örökhagyó és az alperes között létrejött öröklési szerződést, az örökhagyó hagyatékát képező ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes örökölte meg, melyre tekintettel az ingatlant a felperes jogalap nélkül birtokolta. Ebből következően a felperes beszámítási kifogással érvényesített igénye a jogalap nélküli birtoklás szabályai alapján ítéltendő meg. A Ptk. 194. § (1) és (2) bekezdései szerint, a jogalap nélküli birtokos a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével, a dologra fordított szükséges, és a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését követelheti. A perbeli adatok szerint a közös költség túlnyomó részt az egyes külön tulajdonban álló lakások használatával felmerülő közös kiadások, továbbá a vízóra felszereléséig a lakás használata során elfogyasztott víz díjának fedezésére szolgált, ami a adott lakás fenntartásával rendszerint együtt járó, annak értékére kihatással nem bíró, kisebb kiadásnak minősül, melynek megtérítését a jogalap nélküli birtokos nem igényelheti. Erre tekintettel a felperesnek az általa kifizetett közös költségek megtérítésére irányuló beszámítási kifogása alaptalan.

A perköltség tekintetében alapos a felperes fellebbezése, mert az egyes kérelmek szerinti pertárgyérték alapján a felperes nagyjából pernyertes, ezért perköltség fizetési kötelezettség nem terheli. A vizontkereset vonatkozásában a pertárgy értéke 5.540.000 forint volt, melyből a megállapításra és az ingatlan kiürítésére irányuló kérelem értéke 350.000-350.000 forint, a használati díj egy éves értéke (12x70.000) 840.000 forint, míg a vagyoni és nem vagyoni kárigény 4.000.000 forint tehát ez összesen 5.540.000 forint. Ebből az I. rendű alperes a költségek viselésének megállapításával és használati díj megfizetésével kapcsolatos kérelmei tekintetében részben pernyertes, vagyoni és nemvagyoni kárigénye vonatkozásában azonban pereszes, mely kérelmek értéke alapján összességében nagyjából pereszes. Erre tekintettel perköltségben marasztalása megalapozatlan.

A kifejtettek alapján az ítéltőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, a felperest - alaptalan beszámítási kifogására figyelemmel - az I. rendű alperes részére 1.860.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte. Az ezt meghaladó vizontkeresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta,

alapos fellebbezési kérelme alapján a felperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét mellőzte.

Az előzőekben kifejtettek szerint a pertárgyérték 5.400.000 forint, melynek viselésére az érintett felek pervesztességük arányában kötelesek. A viszontkeresetet az I. rendű alperes terjesztette elő és a felperes beszámítási kifogását is vele szemben érvényesítette, melyre figyelemmel a II. rendű alperes illeték fizetésére kötelezése alaptalan. Mindezek alapján az ítélőtábla a felperes illeték fizetési kötelezettségét felemelte, az alperesek egyetemleges illetékfizetési kötelezettségét mellőzte, és az I. rendű alperest kötelezte a pervesztességével arányos illeték megfizetésre.

A másodfokú eljárásban az I. rendű alperes nagyobb részt pervesztés, ezért az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt a felperes részére a másodfokú perköltség, a képviselétével felmerült, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes és az I. rendű alperesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, pervesztességük arányában kötelesek az állam javára az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték megtérítésére.

Budapest, 2016. március 3.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

dr. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
dr. Horváth Zsuzsánna írnok