

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Cziráki és Dr. Icsu Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Icsu Róbert ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Rátky és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rátky Miklós ügyvéd) által képviselt alperes neve alperes ellen ajándékozási szerződés érvényességének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. szeptember 28. napján meghozott 66.P.22.406/2014/39-I. számú ítélete, a 2015. október 12. napján meghozott 66.P.22.406/2014/40. számú kijavító ítélete ellen a felperes részéről 43., az alperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a keresetet teljes egészében elutasítja.

A felperes által fizetendő hátralékos használati díjat 2014. november 1. napjától 2015. szeptember 30. közötti időszakra 352.000 (Háromszázötvenkettőezer) forintra és annak 2015. május 1. napjától megítélt kamatára leszállítja.

A 2015. október 1. napjától teljesítendő használati díjjal kapcsolatos rendelkezést azzal egészíti ki, hogy a felperes a megítélt havi 32.000 (Harminckettőezer) forint használati díjat előre esedékesen minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni. Egyebekben az ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 127.000 (Százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt összesen 889.300 (Nyolcszáznyolcvankilencezer-háromszáz) forint fellebbezési illetéket továbbá az elsőfokú eljárásban felmerült 197.970 (Százkilencvenhétezer-kilencszázhetven) forint szakértői díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 1989-ben ismerkedett meg a vele egy társasházban lakó **N.A.-val** (továbbiakban: örökhagyó) és házastársával. Az örökhagyónak és házastársának nem volt családja, a felperessel jó szomszédi kapcsolatot alakítottak ki. Házastársa 2002. évi halálát követően az örökhagyót a felperes támogatta, részére segítséget nyújtott ügyei intézésében.

Kórházi tartózkodása idején az örökhagyó a felperest jelölte meg közeli hozzátartozójának, és meghatalmazást adott részére nyugdíja felvételére.

Az örökhagyó 2005. október 28. napján özvegy családi állapotban, leszármazó hátrahagyása nélkül hunyt el, ismert öröklésre jogosult rokon hiányában törvényes örököse az alperes. A hagyatéki eljárásban a felperes az örökhagyó szóbeli végrendeletére hivatkozással tartott igényt a hagyatékát képező **b.-i A.** utca 25. fszt. 2. szám alatti ingatlanra. Az ügyben eljáró közjegyző a 2007. január 23. napján meghozott **végzésével** az örökhagyó hagyatékát ideiglenes hatállyal törvényes öröklés jogcímén az alperesnek adta át, és tájékoztatta a felperest, hogy a hagyaték átadásánál figyelembe nem vett igényét perrel érvényesítheti.

A felperes a **bíróságon** 2007. február 16. napján benyújtott keresetlevélben annak megállapítását kérte, hogy az örökhagyó érvényes szóbeli végrendeletet tett, melynek alapján ő az örököse. Keresetét a bíróság jogerős ítéletével elutasította.

A **bíróságon** 2009. június 17-én előterjesztett keresetében a felperes az örökhagyó hagyatékát a 2002. augusztus 15. napján kelt, az időközben megtalált, írásbeli magánvégrendelete alapján részére kérte átadni. A **bíróság** ítéletével keresetét elutasította, mert az írásbeli magánvégrendelet nem felelt meg az alakí érvényességi feltételeknek. Az ítéletet a felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyta.

A jelen perben előterjesztett, módosított keresetében a felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az örökhagyó hagyatékába tartozó **b.-i A.** utca 25. fszt. 2. alatti ingatlan tulajdonjogát ajándékozás vagy tartás jogcímén megszerezte. Ennek alaptalansága esetén, másodlagos kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest az örökhagyó 2002. január 1. napjától haláláig felmerült tartásának és gondozásának költségeként havi 100.000 forint, összesen 4.700.000 forint, valamint az örökhagyó tulajdonában volt ingatlanra kifizetett 1.417.196 forint közüzemi díj és közös költség, továbbá az ingatlan őrzésével 2007. november 1. és 2012. október 30. napja közötti időszakban felmerült havi 105.000 forint, összesen 6.300.000 forint őrzési, gondozási és fenntartási költségek megtérítésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetet terjesztett elő, melyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a **b.-i A.** utca 25. fszt. 2. számú lakás kiürítésére, valamint 2012. szeptember 1. napjától havi 40.000 forint használati díj megfizetésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 2013. március 13. napján meghozott **részítéletével** az elsődleges keresetet az ingatlan tulajdonjogának ajándékozás jogcímén való megszerzésére irányuló részében elutasította. A felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 2014. április 29. napján meghozott **részítéletével** az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

A részítélet meghozatalát követően a felperes az elsőfokú bíróság többszöri felhívására módosított másodlagos keresetében az örökhagyó halálát követő időszakra az alperest 13.079.138 forint és annak

középarányos időponttól, 2009. június 1. napjától járó törvényes mértékű kamata megfizetésére kérte kötelezni. Ez az örökhagyó ingatlanának gondozási, fenntartási költsége, illetve díja, amit havi 152.083 forint alapulvételével határozott meg. Ez, a költségek mellett tartalmazza az ingatlan őrzési díját, az esetleges felújításokat, a körtecsereket, a kártevőirtók beengedését, a kifizetett gáz- és villany alapidíjakat, valamint a közös költséget.

Az alperes változatlanul a kereset elutasítását kérte. Az eljárás során beszerzett szakértői véleményre tekintettel a használati díj iránti igényét havi 32.000 forintra leszállította.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az örökhagyó ingatlanát ő őrizte és gondozta, viselte annak költségeit, továbbá az alperes az ingatlan birtokba adására irányuló peren kívüli felszólításában a felperestől használati díjat nem igényelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.268.486 forintot, és ebből 191.636 forintnak 2005. október 28. napjától, 2.076.848 forintnak 2011. január 1. napjától a kifizetés napjáig esedékes, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. A felperest kötelezte, hogy a **b.-i** ingatlant 15 napon belül bocsássa az alperes birtokába, továbbá 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 2014. december 1. napjától 2015. december 30. napjáig 1.088.000 forint lejárt használati díjat, és annak 2015. május 1. napjától a kifizetés napjáig esedékes, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 2011. október 1. napjától az ingatlan birtokba adásáig havi 32.000 forint használati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 200.000 forint + áfa perköltséget. További rendelkezése szerint a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli. A 40. sorszámú „kijavító ítélettel” az ítélet szerinti 1.088.000 forint lejárt használati díjat 320.000 forintra javította ki. Ennek indokolása szerint, a bíróság a felperest csak a felszólítástól, a viszontkereset átvételétől kötelezte a használati díj megfizetésére, azóta 10 hónap telt el, ezért a lejárt használati díj a havi 32.000 forintos díjjal számolva csak 320.000 forint. Erre tekintettel, nyilvánvalóan számítási hiba történt, ezért az ítéletet a bíróság a Pp. 224. § (2) bekezdése szerint kijavította.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a kereset részben, a viszontkereset egészében alapos.

Az elsőfokú kereseti kérelem vonatkozásában utalt az elsőfokú bíróság a Ptk. 586. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra, továbbá a Ptk. 205. § (1) bekezdésének rendelkezésére, mely szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A Ptk. nem követeli meg a nyilatkozatok egyidejűségét, de magából a megfogalmazásból következik, hogy a felek akaratának ugyanarra a szerződési tartalomra kell irányulnia. Az örökhagyó kétségek nélkül a neki nyújtott felperesi tartás fejében végrendelkezni kívánt javára, azonban vele semmilyen jogcímen nem kívánt szerződést kötni. A Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-

nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Maga a végrendelet azonban szerződésként nem lenne alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, mert abból - ahogy arra a részítélet is utalt - az ingatlan nem beazonosítható.

Az örökhagyónak nyújtott tartás ellenértékével kapcsolatos kérelem elbírálásához a felperesnek pontosan meg kellett volna határoznia, hogy az örökhagyó részére milyen segítséget, tartást nyújtott. A bíróság a Pp. 3. §-a alapján részletesen kioktatta a felperest, hogy meg kell jelölnie a tartás egyes elemeit, valamint elő kell terjesztenie erre vonatkozó bizonyítékait. A felperes többszöri kioktatás és határidő hosszabbítás ellenére bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, a 2015. szeptember 28. napján tartott tárgyaláson nyilatkozatokat csatolt, és csak azt követően kérte a nyilatkozattevők tanúkénti kihallgatását, miután a bíróság felhívta a figyelmét a szóbeliség elvére, továbbá a bizonyítás elmaradásának következményeire. Magatartása a jóhiszemű joggyakorlás elvével összeegyeztethetetlen, ezért az elsőfokú bíróság bizonyítási indítványa teljesítését mellőzte. Erre tekintettel az, hogy a felperes ténylegesen milyen tartást nyújtott az örökhagyónak, őt milyen módon segítette, nem volt megállapítható.

Keresetében a felperes az örökhagyó halála utáni időszakra a hagyatékba tartozó ingatlanra fordított költségek megtérítését is igényelte. A bíróság e körben is felhívta a felperest a Pp. 3. §-a szerinti kötelezettségére, illetve annak elmulasztása következményeire. A felperes az ingatlanra fordított költsége közül csak azt bizonyította, hogy fizette a közös költséget és a közüzemi alapidíjakat. Mivel bizonyításként a szolgáltatók megkeresésére irányuló kérelmet terjesztett elő, az elsőfokú bíróság e kérelmével összefüggésben csak azokat az összegeket vette figyelembe, melyekre nézve a megkeresések alapján választ kapott, egyéb ráfordításait a felperes nem bizonyította. Az ingatlanra fordított, mindösszesen 2.076.848 forint kiadást a társasház közös képviselője és a közszolgáltatók igazolták. Vízdíj nem merült fel, mert a lakásban vízóra nem volt, ezért a víz díja a közös költségben került elszámolásra. A költségek vonatkozásában helytálló a felperes hivatkozása arra, hogy az alperes tulajdonosként a közműveket nem íratta a nevére, és a közös képviselőt sem kereste meg a közös költség megfizetésére, az ezzel kapcsolatos kiadásokat a hagyaték átadását követően önként a felperes teljesítette, ezért az alperes a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján a jogalap nélküli vagyoni előnyt köteles visszatéríteni. A felperes 191.636 forint temetési költséget igazolt, ami az alperest a régi Ptk. 697. § (1) bekezdése alapján terheli.

Megalapozott az alperes viszontkeresete az ingatlan birtokba adása tekintetében. A régi Ptk. 98. §-a értelmében a tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, továbbá a 115. § (3) bekezdése szerint követelheti a jogellenes beavatkozás vagy behatás megszüntetését, ha pedig a dolog a birtokából kikerült követelheti annak visszaadását. A perbeli adatok szerint az alperes nem került az ingatlan birtokába, azért mert azt a felperes megakadályozta. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a Ptk. 98. és 99. §-ai alapján kötelezte a felperest a perbeli ingatlan alperes részére való birtokba adására.

Az alperes 2012. szeptember 1. napjától kérte a felperes használati díj megfizetésére kötelezését. A bizonyítékok szerint az alperes 2012 augusztusában felszólította a felperest, hogy a perbeli ingatlant bocsássa a birtokába, annak kulcsait adja át, felszólító levelében azonban a felperestől használati díjat nem követelt. A töretlen bírói gyakorlat szerint a jogalap nélküli birtokost fel kell szólítani a jövőre nézve használati díj fizetésére. A felperes csak 2014 novemberében a viszontkereset kézbesítésekor értesült arról, hogy vele szemben az alperesnek használati díj iránti igénye van. A „20. § (1) bekezdése értelmében” a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, ami a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértőt rendelt ki a használati díj meghatározására, akinek véleményét megalapozottnak ítélte meg. A használati díj iránti követelés elbírálásánál az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes ténylegesen nem használta a perbeli ingatlant, mert annak kulcsait magánál tartotta, akadályozva ezzel a tulajdonost a birtokláshoz, használathoz és hasznosításához való joga gyakorlásában. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperest 2014. december 1. napjától kötelezte a használati díj megfizetésére. A felek részben pernyertesek, illetve pervesztesek, ezért a bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött a perköltség viseléséről azzal, hogy a le nem rótt illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13-14. §-ai alapján az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete és a „kijavító-itélete” ellen a felperes és az alperes terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság 39-I. és 40. sorszámú ítéleteit változtassa meg, az alperest terhelő marasztalási összeget 13.079.138 forintra emelje fel és a viszontkeresetet utasítsa el. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy az ítélet tábla az ítéleteket helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítsa. A fellebbezés indokolása szerint a felperes fellebbezésében „a teljes elsőfokú bírósági részítéletet támadja, ... az elejétől a végéig fellebbezés keretében kéri felülvizsgálni.” Előzményként utalt arra, hogy a per tárgya az örökhagyó tulajdonában volt ingatlanra a felperes által ráköltött fenntartási, üzemeltetési és őrzési költségek, valamint karbantartások összege. A felperes 1989-ben ismerkedett meg az örökhagyóval, amikor a **b.-i A.** utca 25. szám alatti házba költözött. Ezt követően az örökhagyóval és feleségével jó viszony alakult ki. Felesége halálát követően az örökhagyó öregsége miatt 2002-től gondozásra szorult, amit a felperes végzett. Ennek keretében bevásárolt, mosott, főzött, takarított és az örökhagyó ingatlanát fia segítségével karbantartotta, 2002-től fizette a lakás fenntartási költségeit is. Az örökhagyó legutolsó kórházba kerülése (2005. augusztus) után ő volt az, aki őt folyamatosan látogatta, tiszta ruhát, élelmet vitt neki. Az örökhagyó többször tett olyan kijelentést, hogy a felperest családjához tartozónak tekinti, rendelkezése alapján kórházi tartózkodása során a felperes vette fel és kezelte a nyugdíját is. Az örökhagyó halálát követően a felperes fizette az ingatlan terheit, és viselte az azzal járó kiadásokat, valamint gondozta az ingatlant, mellyel összefüggő munkálatokat elvégezte. Igénye az örökhagyó ingatlanára általa elköltött fenntartási,

üzemeltetési, őrzési és karbantartási költségek összessége. **Az önkormányzat** a házi segítségnyújtás keretében napi 2.979 forintért végzi a házi segítségnyújtást, melynek piaci értéke ennél jóval magasabb. A felperes az örökhagyó ingatlanának őrzési és gondozási költségét havi 152.083 forintban határozta meg, ami tartalmazza az ingatlan napi őrzési és gondozási díját, ez a keresetpontosítás benyújtásától visszamenőleg öt évre 2007. november 1. napjától 2014. december 31. napjáig 86 hónapra, összesen 13.079.138 forint. A felperes korábban előterjesztett bizonyítási indítványait a tényállás megállapítása érdekében fenntartja, ezek teljesítése nélkül az elsőfokú bíróság a tárgyalást nem rekeszthette volna be.

Azt az alperes sem vitatta, hogy az elmúlt években, az örökhagyó halála óta nem volt az örökhagyó ingatlanának birtokában, nem viselte annak őrzési és gondozási költségeit. Az örökhagyó halála óta az ingatlannal nem foglalkozott, nem költött rá, és nem fizette annak kiadásait. A felperes nem használta és használja az ingatlant, ezért tőle az alperes használati díjat a jövőre nézve sem követelhet, melyre tekintettel az alperes használati díj iránti igénye alaptalan, amit az elsőfokú bíróságnak el kellett volna utasítania.

Több okirat is igazolja, miszerint az örökhagyó és a felperes között bizalmi viszony alakult ki, az örökhagyó megbízta a felperest ingatlana kezelésével, meghatalmazta nyugdíja felvételére, a kórházban őt nevezte meg hozzátartozóként, továbbá temetkezési helyének újraváltásával kapcsolatban is a felperest kereste meg a **Zrt.**. A felperes több tanú okiratba foglalt nyilatkozatát csatolta, melynek az elsőfokú bíróság jogszabályba ütköző módon nem adott helyt. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabályokat tévesen alkalmazta, és az eljárás szabályait lényegesen megsértette. A felperes továbbra is indítványozza **A.L.-né** és **O.R.** tanúkenti kihallgatását. Indítványozza továbbá **V.L.** meghallgatását, mely tanúval a felperes csak az elsőfokú tárgyalás után találkozott, ezért nem tudta őt eddig a bíróság részére tanúként bejelenteni.

Az alperes fellebbezésében kérte, hogy az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét és kijavító ítéletét megváltoztatva, a keresetet teljes egészében utasítsa el, továbbá a felperest 2012. szeptember 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig 1.184.000 forint használati díj, és annak 2015. május 1. napjától esedékes törvényes mértékű kamata megfizetésére kötelezze, továbbá marasztalja a teljes perköltségben. Egyebekben az elsőfokú ítéletet hagyja helyben. A fellebbezés indokolása szerint a felperes az általa fizetett közös költség és a közszolgáltatók felé fizetendő díjak alperesi megtérítésére nem tarthat igényt. Az alperes ugyanis 2012. augusztus 28. napján kelt levelében felszólította a felperest, hogy adja birtokába az ingatlant, aki azt válaszelevelében megtagadta. Az örökhagyó halála óta az ingatlant használta, ezért 2012. szeptember 1-jétől a birtokba adásig az azzal kapcsolatos kiadások megtérítésére nem tarthat igényt, mivel rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak tekintendő.

Az elsőfokú bíróság részéről ítélete kijavítása jogszabálysértő. A Pp. 224. § (1) bekezdése értelmében a határozat kijavításának csupán elírás vagy számítási hiba folytán lehet helye, ezért a jogszabály az ügy

érdemében nem ad lehetőséget a kijavításra. Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolásával szemben nyilvánvaló számítási hiba nem volt, mert az ítéletben meghatározott 1.088.000 forint használati díj majdnem egyező mértékű az alperes által igényelt használati díjjal. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének kijavítása során az ügy érdemében hozott korábbi döntését, ítéletét változtatta meg, és nem nyilvánvaló számítási hibát korrigált. Az alperes a 2012. augusztus 28. napján kelt levelében szólította fel a felperest, hogy adja birtokba az ingatlant, amit válasziratában a felperes megtagadott. A felszólító levél kézhezvételét és arra való reakcióját a felperes a 2014. október 15-én tartott tárgyaláson elismerte. Az alperes megítélése szerint a felperes ettől az időponttól kezdve rosszhiszeműen birtokolta az ingatlant, így rá nézve a rosszhiszemű jogalap nélküli birtoklás szabályai az irányadók, ezért többlethasználati díjfizetési kötelezettsége fennáll. Rosszhiszeműség esetén annak kockázatát az ily módon eljáró személynek kell viselnie. Erre tekintettel, pusztán azért, mert az alperes felszólító levelében külön nem nevesítette használati díj iránti igényét, nem mentesülhet annak megfizetése alól. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróságnak az a hivatkozása, miszerint a használati díj csak annak a megfizetésére irányuló felszólítástól jár, csak a tulajdonostársak közötti viszonyokra, többlethasználati díj iránti perekre irányadó. A felperes jogalap nélkül volt és van az ingatlan birtokában, az alperes felszólító levelét követően rosszhiszeműen gazdagodott annak használata lehetőségével. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy egy ingatlan fizikai birtoklása olyan vagyoni előnyt jelent, ami akkor is jelentkezik, ha az ingatlant a felperes nem használja, az ingatlan birtoklásának fenntartása ugyanis az ő magánjellegű döntése, ami az alperesi viszontkeresete megítélése szempontjából lényeges. Ha valaki felszólít egy másik személyt arra, hogy fejezzen be egy károkozó tevékenységet, és nem jelzi kártérítési igénnyel való fellépését, ettől még nem veszti el jogát arra, hogy kárának megtérítését igényelje a jövőben. A jogalap nélküli gazdagodással, jogalap nélküli birtoklással kapcsolatos megtérítési kötelezettség elsősorban nem a gazdagodó büntetését célozza, hanem a másik fél vagyonában ezáltal bekövetkezett negatív változások kiegyenlítését szolgálja. Az alperest ért vagyoni hátrány abból ered, hogy a perbeli ingatlant nem tudta hasznosítani és használni, attól kezdődően, hogy a felperes birtoklása jogalap nélküliségéről tudomást szerzett.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ok nem merült fel, a felperes alaptalanul kifogásolta bizonyítási indítványa mellőzését. A Pp. 141. § (2) bekezdése szerint a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. Az elsőfokú bíróság a felperest több alkalommal felhívta a másodlagos kérelmének ténybeli alapja, a követelése alapját képező szolgáltatásai, költségei és kiadásai tételes megjelölésére, továbbá a Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelően tájékoztatta a feleket és határidőt meghatározva felhívta a felperest bizonyítási indítványai előterjesztésére. A felperes az utolsó felhívásban (2015. március 25.)

megjelölt 30 napos határidőn túl, hónapokkal később, a 2015. szeptember 28. napján tartott tárgyaláson csatolta több személy írásbeli nyilatkozatát, és csak az azokkal kapcsolatos alperesi kifogást követően indítványozta két személy tanúkénti kihallgatását. A Pp. 3. § (4) bekezdése szerint a bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésetten, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a felperes elkésetten előterjesztett bizonyítási indítványa teljesítését. Mindezek mellett a felperes fellebbezésében a bejelentett két személyen kívül kérte **V.L.** kihallgatását is. Ezzel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy nevezett csak az elsőfokú tárgyalást követően találkozott, ezért nem tudta őt tanúként az elsőfokú eljárásban bejelenteni, ami önmagában a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel az új bizonyítékra való hivatkozását nem alapozza meg.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme alaptalan. A másodlagos kereseti kérelem körében megalapozott a döntése a tekintetben is, hogy a felperes az örökhagyónak nyújtott szolgáltatásait nem bizonyította.

Az örökhagyó halálát követő időszakra vonatkozó kereseti követelés tekintetében téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az alperes a per elbírálására alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 99. §-a és a 361. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperesnek az örökhagyó hagyatékát képező lakásingatlan általa kifizetett közös költségét, valamint a közüzemi szolgáltatóknak teljesített díjakat. Az előző perekben hozott jogerős ítéletekre, valamint a jelen perben az elsődleges kereseti kérelme alaptalanságára tekintettel a felperes az örökhagyó hagyatékát képező ingatlanra tulajdonjogot nem szerzett, azt az örökhagyó halálával, a törvényes öröklés rendje szerint az alperes örökölte meg, melyre tekintettel az ingatlant a felperes az örökhagyó halálától kezdődően jogalap nélkül birtokolja. A jogalap nélküli birtokos dologra fordított költségei megtérítéséről a Ptk. 194. §-a a szükséges és hasznos költségeket megkülönböztetve külön rendelkezik. A 194. § (1) bekezdése alapján a jogalap nélküli birtokos jó- vagy rosszhiszeműségétől függetlenül - a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével - követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését. A szükséges költség a birtokolt dolog állapotán nem változtató, annak használhatóságát fenntartó, megóvó kiadás, amelynek megtérítésére irányuló követelést az ítélkezési gyakorlat szerint a dolog jellege, hasznai, illetve használatából eredő előnyök figyelembevételével kell megítélni.

A lakásban meglévő közüzemi szolgáltatások igénybevételének lehetőségét fenntartó kis összegű alapidíj egyértelműen a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadás, amelynek megtérítése a Ptk. 194. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint nem követelhető. Erre tekintettel a felperesnek az általa kifizetett közmű szolgáltatási alapidíjak megfizetésére irányuló követelése alaptalan. Kiemeli továbbá az ítélőtábla, hogy a szolgáltatók közlése szerint, az örökhagyó halála után a felperes fogyasztóként kötött velük szerződést az örökhagyó tulajdonában volt lakásban a közüzemi szolgáltatások igénybevételére,

ezért az ezt követően kifizetett díjak az általa kötött szerződések alapján őt terheltek, amelynek megtérítésére irányuló követelése erre figyelemmel is alaptalan. Emellett nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a közüzemi szolgáltatók által igazolt kifizetések az alapidíjakat tartalmazzák. A bíróság megkeresésére adott kimutatásokból kitűnően a szolgáltatók alkalmanként az alapidíjon felül áram- és gázfogyasztási díjat is számláztak, ami kétséget kizáróan nem az ingatlanra fordított kiadás, hanem annak használata során a felperes által igénybe vett szolgáltatások költsége, ezért annak megtérítése az alperestől nem követelhető.

A társasházi közös költség általában túlnyomórészt a társasház fenntartását, továbbá az abban lévő lakások használatát biztosító közös szolgáltatások (szemétszállítás, közös helyiségek világítása, takarítása ...stb.) költségének fedezésére szolgál (ami az örökhagyó lakására eső vízdíjat is tartalmazta), ezért e költségek a társasházi lakás mindennapi használatával együtt járó kiadásoknak minősülnek. Mindezekre tekintettel, az ítéletábra megítélése szerint a lakás használatából eredő előny meghaladja a lakást terhelő, elsősorban annak használatát biztosító költségeket, ezért a felperesnek az általa kifizetett közös költség megtérítésére irányuló követelése is alaptalan.

A Ptk. 194. § (2) bekezdéséből kitűnően a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján a rosszhiszemű birtokos a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését igényelheti. Hasznos költségnek a dolog állagát gyarapító, használhatóságát, értékét növelő ráfordítás minősül, ilyen ráfordítást a felperes nem jelölt meg.

Az ítéletből kitűnően az elsőfokú bíróság a keresetet az ingatlannal kapcsolatos kiadások tekintetében a felperes által fizetett közös költség és közüzemi alapidíjakat meghaladóan alaptalannak ítélte meg, melynek körében ítélete az ingatlan őrzési díjára vonatkozóan indokolást nem tartalmaz. Erre tekintettel az ítéletábra ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság indokolását azzal egészíti ki, hogy előadásából kitűnően a felperes az ingatlant nem az alperes érdekében őrizte, azt az örökhagyó halálától kezdve, tulajdonának tekintve birtokolta és használta. Ezért az őrzési díj iránti követelése nyilvánvalóan alaptalan.

Helyes az elsőfokú bíróságnak az a döntése, hogy az alperes használati díj fizetésére irányuló viszontkeresete annak előterjesztésétől alapos, ezzel kapcsolatban azonban téves az a hivatkozása, miszerint ennek indoka az, hogy az alperes a 2012. augusztus 28. napján kelt, birtokba adásra felszólító levelében a felperestől használati díjat nem követelt. A jogalap nélküli birtokos hasznokért való felelősségéről ugyanis a Ptk. 195. §-a rendelkezik, ezért az alperesi követelést annak rendelkezései alapján kell megítélni. Erre figyelemmel, az ítéletábra - az alperes fellebbezési érvelésére is tekintettel - az elsőfokú ítélet indokolását a következőkkel egészíti ki:

A Ptk. 195. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos a hasznokért és károkért nem felelős. A felperes az örökhagyó halálától kezdődően jóhiszemű birtokosnak minősült, mert az ingatlan tulajdonjogára az örökhagyó javára szóló rendelkezései (szóbeli és írásbeli magánvégrendelet) alapján tartott igényt. Az alperes érvelése szerint a

felperes a 2012. augusztus 28. napján kelt, az ingatlan birtokba adására felszólító levél kézhezvétele után, a birtokba adás megtagadásával vált rosszhiszeművé. A jóhiszemű birtokos helyzete és hasznokért való felelőssége a Ptk. 195. § (2) bekezdése értelmében felszólítással akkor változhat, ha tőle a birtokot a jegyző, illetőleg a bíróság előtt követelik vissza. Az alperes a bíróság előtt, viszontkeresete előterjesztésével követelte a felperestől az ingatlan birtokba adását. Ekkor már az az előzményi perekben hozott jogerős bírósági ítéletek alapján ismert volt, hogy a felperes az ingatlanra az örökhagyó halál esetére szóló rendelkezése alapján tulajdonjogot nem szerzett, azt jogalap nélkül birtokolja. Erre tekintettel a felperes a viszontkereset előterjesztésével vált nyilvánvalóan rosszhiszeművé, ezért a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján ekkortól felel az ingatlan használatából eredő hasznokért és tartozik az alperesnek használati díjat fizetni.

A felperes alaptalanul kifogásolta használati díj fizetési kötelezettségét arra hivatkozással, hogy az ingatlant nem használta. A perbeli adatok szerint az ingatlant az örökhagyó halála óta felperes birtokolta, tartotta hatalma alatt, ahhoz kizárólag neki volt kulcsa, annak felperes részére való birtokba adását a 2012. augusztus 28-án kelt felszólító levél ellenére megtagadta. Személyes előadásából kitűnően a felperes az ingatlant alkalmanként használta, ott pihent meg, továbbá a használatra utal egyes közüzemi szolgáltatások (gáz, áram) igénybevétele is.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét eljárási szabályt sértve javította ki „kijavító ítélettel”. A Pp. 224. § (1) bekezdése szerint a bíróság határozatának kijavítását végzéssel rendelheti el. Emellett kijavításnak névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén van helye. Az elsőfokú bíróság ítéletében az általa megítélt használati díj összegszerűségének számítását nem vezette le, ezzel kapcsolatos indokolása mindössze azt tartalmazza, hogy a felperest 2014. december 1. napjától kötelezte „a szakértő által megállapított” - összegszerűségében nem megjelölt - használati díj megfizetésére. Konkrét számadatok hiányában az ítéletből nem állapítható meg, hogy a rendelkező rész szerinti 1.088.000 forint lejárt használati díjat az elsőfokú bíróság hogyan, milyen adatok alapulvételével határozta meg, erre tekintettel az sem állapítható meg, hogy az téves adatokon alapult vagy számítási hiba eredménye. Kijavításnak kizárólag számítási hiba esetén van helye, míg téves adatokon alapuló számítás kijavítással nem korrigálható. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a számítási hiba nyilvánvaló fennállása nem állapítható meg, ezért a kijavítás az érdemi döntés megváltoztatásának minősül, ami a Pp. szerint lényeges eljárási szabálysértés. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a jogszabálysértő kijavító ítélet rendelkezését figyelmen kívül hagyva bírálta felül.

Az előzőekben kifejtettek szerint, az alperes használati díj iránti igénye az ingatlan birtokba adására irányuló viszontkeresete előterjesztésétől alapos, melynek összegét a szakértői vélemény alapján módosítva havi 32.000 forintban határozta meg. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság által megállapított lejárt használati díj mértékét tévesen állapította meg. Az alperes a viszontkeresetet 2014. október végén nyújtotta be, 2014. november 1. és 2015. szeptember 30. közötti

időszak 11 hónap, az adott időszakban lejárt használati díj helyesen (11x32.000) 352.000 forint.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta. A keresetet teljes egészében elutasította. A felperes által fizetendő hátralékos használati díjat a 2014. november 1. napjától 2015. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra 352.000 forintra és annak 2015. május 1. napjától megítélt kamataira leszállította. Figyelemmel arra, hogy a 2015. október 1. napjától fizetendő használati díj tekintetében az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a teljesítési határidőről, ennek kérdésében az elsőfokú ítéletet azzal egészítette ki, hogy a felperes a használati díjat előre esedékesen, minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet helytálló rendelkezéseit helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes nagyobb részt pervesztes, ezért az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt az alperes részére a másodfokú perköltség, a képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerinti és áfával növelt ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes költségmentességére, az alperes illetékmentességére tekintettel a felek által le nem rótt fellebbezési illetékeket, továbbá az elsőfokú eljárásban felmerült szakértői díjat - melynek viseléséről az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni - a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. május 5.

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

. Hegedűs Mária s.k.	Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:
dr. Horváth Zsuzsanna írnok