

A Fővárosi Ítéltábla a Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Szabó Antónia ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. december 16. napján kelt 66.P.22.056/2011/129. szám alatti ítélete ellen az alperesek által 130., a felperes által 131., és 133. szám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és a felperesi marasztalás összegét 2.063.825.- (kétmillió-hatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt) forintra és annak 2013. március 16. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatára, a felperes által azt államnak fizetendő illeték összegét 121.732.- (százhuszonegyezer-hétszázharminckettő) forintra leszállítja. A magyar állam által viselt illeték összegét 346.468.- (háromszáznegyvenhatezer-négyszázhatvannyolc) forintra felemeli. A felperes perköltésben marasztalásának az összegét 817.745.- (nyolcszáztizenhétezer-hétszáznegyvenöt) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen 8 nap alatt - leletezés terhe mellett - rójanak le az iratoknál 555.500.- (ötszázötvenötezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket.

A felperes 2.224.600.- (kétmillió-kétszázhuszonnégyezer-hatszáz) forint, az alperesek egyetemlegesen 167.400.- (százhatvanhétezer-négyszáz) forint - a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket - kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 nap alatt 100.000.- (százezer) forint másodfokú eljárási részkiöltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 nap alatt 8.459.484 Ft-ot, valamint 700.000 Ft perkiöltséget. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 400.000 Ft illetéket, míg 107.569 Ft le nem rótt illetéket az állam visel. A perben felmerült további költségeket illetően akként rendelkezett, hogy azokat a felek maguk viselik.

Ítéletének az indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a **B. hrsz.1.** helyrajzi számú

ingatlan a L. Kft. tulajdonban állt, akinek jogutódja a felperes. A L. Korlátolt Felelősségű Társaság hitelszerződést kötött a **Pénzintézet1**-el projekt-finanszírozására, azaz az ingatlanon lakóépület felépítésére. A hitelt felvevő a lakások és egyéb helyiségek vételárából befolyt összegeket a bankra engedményezte. A hitelszerződést a jogutódok módosították.

A peres felek között 2007. november 16-án jött létre adásvételi szerződés, amelynek tárgya a B. - várhatóan **hrsz.2.** helyrajzi szám (továbbiakban: hrsz.) alatt bejegyzésre kerülő - **cím1** „A” épület fszt. 2. szám alatti három és fél szobás lakás, a hozzátartozó 298/10000 tulajdoni hányaddal együtt, valamint a várhatóan **hrsz.3.** hrsz. alatt bejegyzésre kerülő teremgarázs 3/38 tulajdoni hányada, illetve a várhatóan **hrsz.4.** hrsz. alatt bejegyzésre kerülő tároló ingatlan 1/9 tulajdoni hányada. A szerződés szerint a lakáshoz 40 m<sup>2</sup>-nyi kertterület kizárólagos használati joga is tartozik. Az „A” épület használatbavételi/fennmaradási engedélye 2007. augusztus 21-én emelkedett jogerőre.

A szerződés az ingatlan vételárát a lakás vonatkozásában 74.000.000 Ft-ban, a gépkocsi beálló vonatkozásában 1.800.000 Ft-ban, míg a tároló vonatkozásában 200.000 Ft-ban állapította meg. A vételárból az alperesek az előszerződés megkötésekor 7.700.000 Ft-ot, az adásvételi szerződés aláírásakor 8.300.000 Ft-ot teljesítettek. Ezt akként számolták el, hogy a megfizetett 16.000.000 Ft-ból a lakásra 14.000.000 Ft, a gépkocsi beállóra 1.800.000 Ft, a tárolóra pedig 200.000 Ft esik. A fennmaradó 60.000.000 Ft vételárhátralékot 2007. december 16-ig kellett a vevőknek törleszteni. Ezt az **Pénzintézet2** Zrt.-től felveendő hitelből vállalták finanszírozni. Arra az esetre, ha az alperesek nem kapnák meg a hitelt, a felperes 30 nap után köteles együttműködni a hitelfelvétel tárgyában. Ha a vevők 60 napon belül sem kapnak hitelt, elállhatnak a szerződéstől, ez esetben kötbérfizetési kötelezettségük nem áll fenn. Egyébként késedelmes teljesítés esetén a vevőket évi 15% késedelmi kamat terheli. Az adásvételi szerződés VI./6.1 pontjában a szerződő felek a vevők vételár fizetési késedelmét az eladó számára erre az esetre biztosított elállás jogával és 10% meghússulási kötbérrel szankcionálták, amit az eladó az általa visszafizetendő vételárból jogosult levonni. A szerződés VI./6.2 pontja úgy rendelkezik, hogy az eladó által a „B” épület használatbavételi/fennmaradási engedély beszerzésére vállalt 90 napos határidő elmulasztása esetén a vevő elállhat a szerződéstől és a vételár 10%-ának megfelelő kötbér illeti meg. Az engedély beszerzésének a határideje 2008. december 31. volt. A VI./6.3 pont előírta, hogy bármelyik félnek felróható elállás esetén a másik fél kérheti az ezzel kapcsolatos kára megtérítését. Rögzítettek a felek a szerződésben további együttműködési kötelezettségeket, azok elmulasztását is kötbérrel szankcionálták.

2007. november 30-án létrejött a peres felek között egy használati megállapodás, amelynek tárgya az „A” épület „C” szárnyában a **hrsz.3.** hrsz.-el jelölt földszinti teremgarázs 32. számú gépkocsibeállója, valamint a **hrsz.4.** hrsz.-el jelölt földszint 4. számú tároló. Rögzítették, hogy az alperesek a 32., 33. és 38. számú gépkocsi beállót és a tárolót vásárolták meg, a tulajdoni hányadok is ehhez igazodnak az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint.

Ugyanezen a napon, tehát 2007. november 30-án egy átadás-átvételi jegyzőkönyv készült. E szerint a felperes átadta az alperesek részére az adásvételi szerződés szerinti lakás kulcsait annak érdekében, hogy az alperesek átalakítási-bontási munkálatokat végezheszenek. Naponta távozáskor az alpereseknek le kellett adniuk a kulcsokat a biztonsági őrnek.

Az alperesek a lakásban különféle munkákat végeztek és oda be is költöztek.

2008. február 13-án az alperesek hiteligénylést nyújtottak be az **Pénzintézet2** Zrt.-hez, a bank azonban a hitel folyósításának feltételéül szabta a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ami nem minden banknál volt követelmény. Figyelemmel az **Pénzintézet2** Zrt. előírására, az alperesek a hitelt nem kapták meg, így a vételárat sem teljesítették.

A felperes több ízben - 2008. március 12-én, 2008. augusztus 6-án, 2009. február 4-én és 2009. február 24-én - felszólította az alpereseket a teljesítésre és kamat megfizetésére. A 2008. március 12-i levelében a lakás használatáért használati díjra tartott igényt, aminek a mértékét az általa készített bérleti szerződéstervezet szerint 393.965 Ft + áfa összegben jelölte meg. Ennek a levélnek

az alperesek részére történő kézbesítése a perben nem igazolt.

A 2008. augusztus 6-i felperesi felhívásra reagáltak az alperesek, eszerint azért nem tudták a vételárat teljesíteni, mert az albetétesítés nem történt meg. Arra hivatkoztak, hogy a felperes hozzájárulásával az ingatlanban különböző beruházásokat végeztek. Vállalták, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően teljesítenek a felperes részére, addig is havi 250.000 Ft használati díj megfizetésére tettek javaslatot azzal, hogy az a vételárba beszámít.

A társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges okiratok és kérelem előterjesztésére 2009. február 2-án került sor. 2009. március 23-án kapta meg a felperes ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről rendelkező földhivatali határozatot.

2010. május 28-án a felperes elállt a szerződéstől és lakáshasználati díjra is igényt tartott, az addigi alperesi használati jog megszüntetése mellett. Ezt a felperesi nyilatkozatot az alperesek 2010. június 22-én átvették.

2010. június 14-én a felperes képviselőjében **R. G.** megjelent az alperesi lakásnál - tanúkkal együtt - és felszólította az alpereseket, hogy ingóságuktól kiürítve hagyják el a lakást. Ezt az I. rendű alperes megtagadta.

2011-ben birtokháborítási eljárás folyt az alperesek ellen az ... Önkormányzat a 2011. május 6-i helyszíni szemle alapján hozta meg III.7.005/4/2011. szám alatti határozatát, amelyben kötelezte az alpereseket, hogy a 12. számú gépkocsi beállót hagyják szabadon. A helyszíni szemlén ugyanis megállapította, hogy az alperesek a 12. számú gépkocsi beállót - amelynek használatára nem jogosultak - elfoglalva tartják.

A felek között több per is folyamatban volt.

A Budapesti II. és **III. Kerületi** Bíróság a 7.P.II.23.756/2010/3. számú ítéletével az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát pótolta az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlan tulajdoni lapján szereplő „tulajdonjog fenntartásával adásvétel ténye” bejegyzés törléséhez.

A Budapesti II. és **III. Kerületi** Bíróság 9.P.II.24.287/2010/11. számú ítéletével -, amelyet a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.634.084/2011/7. szám alatti ítéletével helybenhagyott - az alpereseket a perbeli ingatlan kiürítésére kötelezte.

A II. rendű alperessel szemben büntető eljárásra is sor került, ennek eredményeképpen a Budapesti II. és **III. Kerületi** Bíróság a II. rendű alperest magánokirat-hamisítás vétsége miatt jogerősen egy évre próbára bocsátotta.

Jelen perben 66.P.22.056/2011/43. számú - első fokon jogerőre emelkedett - részítéletével kötelezte a bíróság az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 4.822.173 Ft-ot és annak kamatait, valamint 2012. október 1-től havi 260.658 Ft használati díjat. Az elsőfokú bíróság ezzel - az ítéletben tett megállapítás szerint - a kereset benyújtásától kezdődő időre rendezte a felperes használati díj iránti igényét.

2013. március 31-én az I. rendű alperes a felperes megbízottjának átadta a lakás, a főbejárat és a postaláda kulcsait. Jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a lakásban maradtak bizonyos ingóságok, beépített bútorok és részben a lakás állapotát is vázolták.

2013. április 3-án a tároló kulcsainak az átadása is megtörtént.

A felperes képviselőjében **Sz. B.** és **P. Z.** 2013. április 19-én fotókkal kiegészített jegyzőkönyvben rögzítette a lakás állapotát. Ekkor az alperesek nem voltak jelen és nincs arra adat, hogy őket értesítették volna a lakás állapotával kapcsolatos felmérésről.

A felperes végleges keresetében - az elsőfokú ítéletben írtak szerint - a következő igényeket tartotta fenn:

A használati díjigénye a tároló és a parkoló vonatkozásában 3.309.000 Ft, valamint ennek 2011. január 1-től járó kamata. Ebben a körben kérte, hogy a bíróság a részítéletet egészítse ki és további 23 hónapra marasztalja az alpereseket használati díjban. (Helyesen a 115/F. alatt csatolt

keresetpontosítás szerint 41,5 hónapra kérte a felperes az alperesek marasztalását lakáshasználati díjban.)

14.258.048 Ft és annak 2011. január 1-től járó kamatában kérte az alperesek egyetemleges marasztalását, ugyanis az alperesek azzal, hogy nem fizették meg a szerződés szerinti vételárat, kárt okoztak a felperesnek. Az összecszerűséget akként vezette le, hogy a szerződés VI./6.1 pontja szerinti meghiúsulási kötbért elszámolta, ami a 76.000.000 Ft-os vételár 10%-ának megfelelően 7.600.000 Ft. Az alperesek teljesítése 16.000.000 Ft volt, így a 7.600.000 Ft kötbért elszámolva fennmaradt 8.400.000 Ft. A 2007. december 16. és 2014. május 13. között felmerült többletkamat 22.658.048 Ft, ebben elszámolta az alpereseknek visszajáró 8.400.000 Ft-os vételárrészt, és a kettő különbözeteként jelölte meg kártérítési igényét 14.258.048 Ft-ban.

Áramdíj címén 236.523 Ft-ban és ennek 2009. augusztus 1-től járó kamataiban kérte az alperesek marasztalását.

Közös költség címén 364.876 Ft-ra és ennek 2011. január 1-től járó kamataira tartott igényt, míg az általa kifizetett építményadó 336.000 Ft-os összegének és annak 2013. január 1-től járó a szerződés 3.6 pontja szerint évi 15%-os kamatában is kérte az alperesek marasztalását.

Állította, hogy az alperesek kiköltözését követően a lakás helyreállítására 995.153 Ft-ot fordított, ennek a megfizetésére 2013. április 15-től járó évi 15%-os kamataival együtt tartott igényt.

A végleges kereseten túl az elsőfokú bíróság rögzítette a felperes 2011. április 28-i, 2011. június 6-i, 2014. október 15-i beadványokban megjelölt kereseti kérelmeit is.

Az alperesek viszontkeresetet terjesztettek elő, illetve az esetlegesen felperes javára megítélt összeg erejéig beszámítási kifogásként a következő igényeket érvényesítették:

Kérték az általuk befizetett 16.000.000 Ft vételár visszafizetését, annak 2010. június 23-tól járó évi 15%-os kamatával együtt. Igényt tartottak 8.300.000 Ft-ra és ennek 2010. június 23-tól járó 15%-os kamatára, valamint az általuk - állításuk szerint - a lakásban végzett beruházások ellenértékeként 9.515.798 Ft-ra, és ennek szintén 2010. június 23-tól járó évi 15%-os kamatára.

Előadták az alperesek, hogy a lakásban hagytak egy franciaágyat matracokkal együtt és két darab éjjeliszekrényt, ezek ellenértékével kapcsolatos követelésüket 311.600 Ft-ban jelölték meg, míg a lakásban hagyott függönyök fejében 720.000 Ft-ot kértek.

Vitatták, hogy kötbérfizetési kötelezettségük fennállna, e körben a régi Ptk. 246. § (1) bekezdésére utaltak. Vitatták a használati díj mértékét és időtartamát. A díj mértékét illetően arra hivatkoztak, hogy az alperesi beruházások eredményeként vált a lakás használhatóvá.

Az elsőfokú bíróság a keresetet, a beszámítási kifogást és a viszontkeresetet részben alaposnak találta.

Mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a felperest megilleti-e az alperesek által teljesített vételárból 7.600.000 Ft kötbér visszatartása. A felek között létrejött szerződés VI./6.1 pontjának a feltételei az elsőfokú bíróság megállapítása szerint teljesültek, ugyanis a szerződés az alperesi magatartásra visszavezethetően meghiúsult, az alperesek semmit nem tettek a hátralékos vételár kifizetéséért. Kiemelte, hogy az **Pénzügyi** Zrt. mellett más bankok a társasház bejegyzésének hiányában is nyújtottak hitelt, amit az alperesek nem vettek igénybe. Így pedig a régi Ptk. 246. § (1) bekezdésére és a felek között létrejött adásvételi szerződés VI./6.1 pontjára figyelemmel a felperest a 7.600.000 Ft kötbér megilleti.

A használati díjak elbírálásakor az elsőfokú bíróság a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdését és 20. § (1) bekezdését vette alapul.

Álláspontja az volt, hogy a fizetési kötelezettség kezdő időpontja a jogosult felszólítása szerinti időpont, a 2008. március 12-i felszólítás kézbesítése az alperesek részére nem bizonyított, a 2010. május 28-án kelt felszólítást az alperesek azonban igazolhatóan 2010. június 22-én átvették, és ebben a felperes a használati díj körében már konkrét összecszerűséget is megjelölt. A 2009. február

24-i felszólítás szintén konkrét összecszerűséget tartalmazott a használati díj mértékét illetően.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a késedelmi kamat mértékére nem irányadó a szerződés szerinti 15%, ezért a feleket csak a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A használati díj mértékét illetően elfogadta a perszakértő szakvéleményét.

A lakás vonatkozásában 2010. június 1. és 2011. március 31. között nem rendezett a felperes használati díjjal kapcsolatos igénye, így 9 hónapra havi 266.000 Ft-tal számolva az alperesek tartozása 2.394.000 Ft, és ennek 2011. január 20-tól járó kamatai. A lejárt kamat 1.774 napra számítottan 2011. január 20-tól 2015. december 15-ig 671.019 Ft-ot tesz ki.

A garázs beállóhelyekkel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződéssel megvásárolni szándékozott három beállóhelynél több használatát a felperes nem bizonyította, ezért az ezt meghaladó beálló használatával kapcsolatos kereseti kérelmet, mint alaptalant elutasította. A három gépkocsi beállóhely használatával kapcsolatos igényt 2010. július 1. és 2013. március 15-ig terjedő 32,5 hónapra számolta el, ami havi 15.000 Ft-os használati díjjal számolva 1.462.500 Ft és az alperesek kötelesek viselni ezen összeg után 2011. május 8-tól járó kamatokat is. A lejárt kamat összege az 1.317 napos késedelemre figyelemmel 2011. május 8-tól 2015. december 15-ig 350.763 Ft.

A tároló használatát illetően az alpereseket 2010. július 1-től 2013. március 31-ig terjedő időre terheli fizetési kötelezettség, ami 33 hónapnak felel meg, és a szakvélemény szerinti havi 3.000 Ft-tal számolva az általuk fizetendő használati díj összege 99.000 Ft, ami után 2012. április 24-től kötelesek kamatot fizetni. A kamat összege 1.321 nap késedelemre 2012. április 24. és 2015. december 15. között 20.662 Ft.

Alaptalan volt a felperesnek az áramdíjjal kapcsolatos igénye, ugyanis a felperes nem bizonyította, hogy a megjelölt díj az alperesi fogyasztás ellenértéke.

A közös költséget illetően az elsőfokú bíróság utalt a BH2008.64 szám alatt közzétett eseti döntésre és arra a következtetésre jutott, hogy a közös költség olyan, a tulajdonjoghoz tapadó költség, ami megállapodás hiányában nem hárítható át a lakás használójára.

Az építményadó is az ingatlan tulajdonosát és nem pedig annak használóját terheli, így az erre alapított kereseti kérelmet is, mint alaptalant el kellett utasítani.

A lakás helyreállításával kapcsolatos felperesi igények körében vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az e körben csatolt S. Kft. teljesítésigazolása alapján megállapítható-e az alperesek fizetési kötelezettsége. Ez a teljesítésigazolás festésre és beázás megszüntetésére vonatkozott. Nem beazonosítható, hogy melyik lakás festését végezték el, a perbeli lakásban pedig beázásra nincs is peradat, így ez az okirati bizonyíték a felperesi követelés megalapozottságát nem támasztja alá.

A 2014. március 6-i Q. Kft. számlája alapján a munkavégzés helye beazonosíthatatlan, az átadást követő egy év utáni hibák vonatkozásában nem bizonyította, hogy azok az alperesi magatartásra vezethetők vissza, így ez sem bizonyítja a felperesnek a lakás helyreállításával kapcsolatos költségek vonatkozásában tett előadását.

A J. Bt. 2013. június 8-i számlája alapján szintén nem beazonosítható a teljesítés helye.

Az A. Kft. a D4., D5., D6. és A2 lakásban végzett munkát. A szerződés pedig nem ekként jelöli az alperesek által megvásárolni szándékozott lakást. Sz. F. szobafestő számláján nem a felperes a vevő. A légkondicionálókra vonatkozó számlák alapján nem állapítható meg, hogy az az alperesi lakásra vonatkozott.

Mindezekre figyelemmel a lakás helyreállításával kapcsolatos felperesi keresetet, mint alaptalant az elsőfokú bíróság elutasította.

A felperes kártérítési igényét illetően a kamatfelár vonatkozásában mindenképp azt emelte ki az elsőfokú bíróság, hogy maga a hitelszerződés nem köti ki, hogy csak a lakások vételárából törleszthető a hitel. A felek közötti szerződés a késedelmet, illetve a nem teljesítést illetően külön szankciókat tartalmaz, amikor 15%-os késedelmi kamatot és 10%-os kötbért állapít meg. Erre

figyelemmel pedig a felperes, illetve jogelődje által kötött hitelszerződés kapcsán az alperesek kártérítési felelőssége sem állapítható meg. Mindezek mellett a hitelező pénzintézet megkeresésre adott válaszából sem állapítható meg a felperes által hivatkozott többletköltség, kamatfelár.

Ami pedig az ügyvédi költséget illeti - amit a felperes kárként a végleges keresetét megelőzően 2014. október 15-én előterjesztett keresetében érvényesített a felperes - az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a korábban a felek között folyamatban volt eljárásokban felmerült költség jelen perben kárként nem érvényesíthető.

Az alperesi igényeket illetően mindenekelőtt azt rögzítette, hogy a kifizetett vételárból az alpereseknek visszajár 8.400.000 Ft és annak 2010. június 23-tól esedékes kamata, ami 2.857.428 Ft lejárt kamatot jelent 2.001 nap késedelemre 2010. június 23-tól 2015. december 15-éig.

Az alperesi ráfordításokat illetően döntését a következőkre alapította az elsőfokú bíróság:

Az építészzakértő véleményét ítélkezése alapjául elfogadta, a szakértő elszámolt összesen 2.615.687 Ft ráfordítást, ebből nem illeti meg a felpereseket a redőnyjavítás 65.349 Ft-os költsége, ugyanis az alperesek nem bizonyították ennek a javításnak a szükségességét. Nem számolta el az elsőfokú bíróság a konyhabútor 580.000 Ft-os összegét, ugyanis a gépész szakértő a konyhai beruházások között a bútor ellenértékét is elszámolta. E címen tehát az alpereseket 1.970.338 Ft és annak 2013. március 15-től járó kamata illeti meg. A lejárt kamat 2013. március 15-től 2015. december 15-ig 1.005 napra a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamatmértékkel számolva 158.790 Ft.

A gépészzakértő elszámolt az alperesek javára összesen 6.392.005 Ft-ot. A felperes hiányolta, hogy a házimoszirendszer vetítője nem lelhető fel, illetve egyes berendezések működésképtelenek. Felperesi mulasztásként kell értékelni, hogy az alperesek jelenlétében részletes állapotfelmérés nem történt, így pedig a felperesnek a kifogásai sem vehetők figyelembe. Ebben a körben tehát az alpereseket 6.392.005 Ft és annak 2013. március 15-től járó kamata illeti meg. 1.005 napra a lejárt kamat (2013. március 15-től 2015. december 15-ig) 513.551 Ft.

Nem alapos az alpereseknek a lakásban hagyott franciaágygal, illetve a függönyök ellenértékével kapcsolatos követelése, ezen ingóságokat ugyanis az alperesek elszállíthatták volna. Az ingóságok elhasznált értéke nem is tisztázott, az újkori érték megtérítésére pedig az alperesek jogalap hiányában nem jogosultak.

E körben döntését a régi Ptk. 194. § (1) és (3) bekezdésére alapította.

A kertészettel kapcsolatos alperesi igényeket illetően az állapítható meg, hogy a játszótéri berendezések ellenértéke 329.371 Ft, a tereprendezési munkák ellenértéke pedig 178.744 Ft. Peradat van arra, hogy a játszótér berendezési költségét öt család adta össze, ezért az alpereseknek a megállapított 329.371 Ft 1/5-e jár. Egyéb kerti munkák elvégzését pedig az alperesek nem igazolták. Tehát e címen az alperesek járandósága 65.874 Ft, annak 2013. március 15-től járó kamataival együtt. A lejárt kamat 1005 napos késedelemre 5.025 Ft.

Mindezek alapján tehát a felperesnek járó összeget az elsőfokú bíróság 12.397.944 Ft-ban, míg az alpereseknek járó összeget 20.857.428 Ft-ban határozta meg. Ezen összegek egybeszámításával a felperesi marasztalás összege 8.459.484 Ft.

A felperes a tárgyalás berekesztése előtt csatolta a 2008. szeptember 10-i elálló nyilatkozatát, ezt az elsőfokú bíróság már nem vette figyelembe, ugyanis arra a felperes már késve hivatkozott.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az ítélet ellen az alperesek és a felperes is fellebbezést terjesztett elő.

Az alperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a felperes terhére megállapított marasztalási összeg 15.402.884 Ft-ra történő felemelését kérték.

Fellebbezési kérelmük indokaként előadták, hogy az elsőfokú bíróság bár megállapította, hogy a

felperest 7.600.000 Ft meghiúsulási kötbér illeti meg, mégis 7.400.000 Ft kötbérrel számolt. A kötbér összegét nem lehet az alpereseknek visszajáró vételárelőleggel szemben levonásba helyezni. A felperes javára a kötbér akkor helyezhető levonásba, ha az alperesek javára vételárelőleg visszafizetéseként 16.000.000 Ft kerül elszámolásra.

Téves részben az elsőfokú ítélet késedelmi kamatszámítása is. A lakás esetében a késedelem kezdő időpontja 2010. november 15. A jegybanki alapkamat mértéke 2010. június 30-án 5,25% volt. Az ítélethezatalig lejárt kamat helyes összege 633.245 Ft.

A felek közötti helyes elszámolás tehát a következők szerint alakul:

A felperest megilleti 7.600.000 Ft visszatartása, valamint ezen felül 4.960.170 Ft jár a felperesnek. Ez a 2.394.000 Ft lakáshasználati díjból és ennek 633.245 Ft-os kamatából, 1.462.500 Ft gépkocsibeálló használati díjból és annak 350.763 Ft-os kamatából, a tároló 99.000 Ft használati díjából és annak 20.662 Ft-os kamatából tevődik össze.

Az alpereseket illeti 20.363.014 Ft, ami 8.400.000 Ft vételár előlegből és annak 2.857.428 Ft kamatából, az általuk végzett beruházások 1.970.338 Ft-os összegéből és annak 158.790 Ft-os kamatából, a konyhabútor és a gépészet 6.392.005 Ft-os összegéből és annak 513.554 Ft-os kamatából, valamint a kerti gyermekjátékok után az alpereseket illető 65.874 Ft-ból és annak 5.025 Ft-os kamatából tevődik össze.

A kettő különbözeteként a felperest terheli 15.859.484 Ft.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a keresetnek helyt adást és a viszontkereset elutasítását kérte, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését indítványozta.

Kiemelte a felperes, hogy a fellebbezése értelemszerűen nem érinti az alperesi igényeket részben elutasító rendelkezéseket és a felperest megillető kötbérrel kapcsolatos elszámolást sem.

Azért sérelmezte az elsőfokú bíróság döntését, mert a használati díjigényt az elsőfokú bíróság az alperesi beruházások figyelmen kívül hagyásával ítélte meg, ugyanakkor a felperes terhére elszámolta az alperesi beruházásokat. Az alperesek saját kockázatukra végeztek beruházást, azok ellentételezésére nem tarthattak igényt, de azok el is értéktelenedtek a lakás kiürítéséig. Pontatlan az elsőfokú bíróság ítélete abban is, hogy az alperesek címeként a perbeli ingatlant tünteti fel, holott az alperesek ténylegesen S-ban élnek.

A marasztalás jogcímét az elsőfokú bíróság maga sem jelölte meg, a felperes álláspontja szerint a marasztalásnak jogcíme nincs is. A felperes kizárólag bontáshoz és a konyha kialakításához járult hozzá és ezért adta át az alperesek részére a lakás kulcsát, az alperesi munkák értékével a felperes nem gazdagodott.

A felperes fellebbezésben kifejtett álláspontja szerint a tényállás hiányos. Az F/4. alatt csatolt irat tartalmát az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, amikor az áramdíjról és a közös költségről döntött.

Nem rögzítette a 2009. március 25-i az alpereseknek címzett felperesi felszólítást.

Fel sem hívta az elsőfokú bíróság arra, hogy a 2008 márciusi és augusztusi felszólítások megküldését igazolja a felperes, de arra szükség sem volt, ugyanis az alperesek nem vitatták, hogy azt megkapták. A 2008 márciusi felszólításban pedig a bérleti díj kétszeres összegében jelölte meg a használati díjat. Az egyes felszólításokban, illetve az igényérvényesítés során a felperes által ingatlanként vagy lakásként megjelölt ingatlanegység alatt minden ahhoz tartozó egységet érteni kellett, értelemszerűen a gépkocsi beállót és a tárolót is. A 2010. június 14-i felszólítás mindenre, tehát a lakásra, a tárolóra és a gépkocsibeállóra is vonatkozott. Téves és iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az adásvételi szerződés szerinti három gépkocsi beállón túl a felperes további gépkocsi beállót nem használt, ugyanis közokirat rögzíti (a ... Önkormányzat birtokvédelmi eljárásban keletkezett iratai), hogy az alperesek a 12. számú beállóhelyet is használták.

A részítéletből nem tűnik ki, csupán a perben hozott ítéletből, hogy a részítélet a keresetlevél benyújtásától számolta el a felperesi használati díj iránti igényt.

Az alperesek egyebekben a 2013. április 19-i állapot rögzítésben foglaltakat nem vitatták, felszólították az alpereseket az ingóságok elszállítására, ami azonban nem vezetett eredményre. Mindezek mellett az elsőfokú bíróság pontatlanul rögzítette az egyes kereseti kérelmeket, pontatlan a kártérítéssel kapcsolatos kereseti kérelem is, ugyanis a 2015. április 23-i iratában az ügyvédi munkadíjjal, mint kárral kapcsolatos igényétől a felperes elállt.

Kifogásolta a felperes fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből nem állapítható meg, hogy a bíróság mely bizonyítékot miért fogadott el és más bizonyítékokat miért nem, és nem indokolta a bíróság azt sem, hogy miért hagyta figyelmen kívül a perbeli ingatlannal szomszédos, ugyanolyan épületben, ugyanolyan minőségben kivitelezett lakás és parkolóhely bérleti díjára vonatkozóan csatolt felperesi iratot. Az elsőfokú bíróság a tanúk vallomását sem értékelte.

Nehezményezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti kioktatási kötelezettségének sem tett eleget.

Kiemelte, hogy az alperesek a bíróság felhívásainak vagy jelentős késedelemmel, vagy egyáltalán nem tettek eleget, mindezek jogkövetkezményét az elsőfokú bíróság le sem vonta. Ettől függetlenül azonban az alperesek indítványait soron kívül teljesítette.

Állította, hogy az alperesek költségmentességének a felülvizsgálata körében sem volt megfelelő az elsőfokú bíróság eljárása. Kifogásolta, hogy a szakértő is késlekedett a vélemény előterjesztésével és így egy évvel késleltette a per befejezését, illetve a részítélet végrehajtása kapcsán indult végrehajtást is.

Jogellenesnek tartotta az elsőfokú bíróság döntését abban is, hogy csupán 2010. június 1-től állapította meg az alperesek használati díjfizetési kötelezettségét, holott az alperesek az ingatlant 2008. január 16. napjától lakhatás céljára életvitelszerűen használták, amire azonban felhatalmazásuk nem volt. A 2008 márciusi bérleti és használati díjfizetési kötelezettséget rögzítő felszólító levél átvételét elismerték, e körben tehát az ítélet iratellenes. A bíróság azt sem indokolta meg kellőképpen, hogy a 12. számú parkolóhely használatával kapcsolatos felperesi igényt miért utasította el, holott okirati bizonyíték is tanúsítja a perben, hogy azt az alperesek elfoglalva tartották. Ami az elektromos díjak, illetve a közös költséggel kapcsolatos követelés elutasítását illeti, e körben a felperes a 2007. november 30. napján kelt átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített megállapodásra utalt.

Az építményadót illetően pedig az volt az álláspontja, hogy ha és amennyiben az alperesek a szerződést nem szegik meg, hanem teljesítik, úgy a felperesnek építményadó fizetési kötelezettsége sem keletkezett volna.

A helyreállítási költség körében nehezményezte, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlannak tartotta az öt éves alperesi lakáshasználatot követően a festés elvégzését, a becsatolt iratok közül csupán néhányat vizsgált, azonban azt nem indokolta meg, hogy az általa fel nem sorolt és nem kifogásolt számlákat miért nem fogadta el a felperesi kiadások igazolásaként. A légkondicionáló javítási költsége körében pedig arra hivatkozott, hogy az alperesek is elismerték a légkondicionáló hibáját.

Egyértelműen rendelkezésre álló peradat, hogy a hiteltörlesztési számlára kellett teljesíteni a vevőknek a vételár befizetését, a felperes az ügyleti kamat mértékét is igazolta, tisztázott volt az is, hogy a szerződés szerint a vételárat meghatározott időpontig teljesíteni kellett. Tény az is, hogy az alperesek ezen kötelezettségüknek nem tettek eleget, így pedig a kártérítéssel kapcsolatos igény elutasítása is alaptalan volt.

Az alperesi vételárelőleg visszafizetését illetően a kamatfizetés kezdő időpontja és a késedelmi kamat számítása - a fellebbezésben írtak szerint - jogellenes, a kamat mértéke nem a Ptk. 301. §-ának megfelelően került megállapításra.

Az alperesi beruházásokat illetően kiemelte, hogy az építészsakértő szerint a festés nem igazolható (ennek 143.700 Ft a költsége) a bíróság mégis elfogadta a festéssel kapcsolatos alperesi igényt. A



konyhabútor értékét az építésszakértő 580.000 Ft-ban jelölte meg, a konyhabútor beépítési költségét a gépésszakértő 2.286.206 Ft-ra tette, a két összeg között olyan jelentős az eltérés, ami megkérdőjelezi a szakvélemény megalapozottságát. Mindezek mellett a gépek egy része használhatatlan is volt, ugyanis az alperesek a távirányítókat nem adták át a felperes részére. Az alperesek számára a felperes nem engedélyezte a beruházásokat és alaptalan, hogy öt éves elhasználódást követően kötelezte a bíróság ezen beruházások megfizetésére. Számos olyan alperesi beruházás volt, amelyeket az állag sérülme nélkül el lehetett volna vinni. Az a tény, hogy az alperesek ezzel a lehetőséggel nem éltek, nem eshet a felperes terhére. Ami a játszótérrel kapcsolatos költségeket illeti, e körben az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az a társasházi közös tulajdonban történt átalakítás, ezen állítólagos értéknövekmény a felperessel szemben alappal nem érvényesíthető.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 194. §-át jogellenesen alkalmazta. Utalt a fellebbezésében a felperes arra is, hogy a részítélet alapján indított végrehajtás évek óta eredménytelen.

Mindezekre tekintettel a fellebbezési kérelmében foglaltak szerint kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetnek történő helyt adást, a viszontkereset teljes elutasítását, illetve szükség esetén az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését.

A fellebbezési tárgyaláson a felperes úgy nyilatkozott, hogy a felperes szerződéstől való elállását követő időre is érvényesíti a kamatfelárral kapcsolatos kártérítési igényét, tekintettel arra, hogy az alperesek a 60.000.000 Ft vételár megfizetését elmulasztották. Ennek megfelelően 2010. május 31-ig a kamatfelár 34.075 euró volt, aminek a forint ellenértéke 9.126.648 Ft. A 115. sorszám alatti keresetpontosításban feltüntetett összegeket tartotta fenn a felperes a fellebbezési tárgyaláson előadott nyilatkozatában.

A felek egymás fellebbezésével szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Az alperesek kiemelték, hogy a perben rendelkezésre álló szakvélemény szerinti használati díj megalapozatlan, ugyanis az alperesi beruházásokat a szakértő nem megfelelően értékelte. Figyelmet kívül maradt az is, hogy a lakás az alperesi beruházások eredményeként vált beköltözhetővé, nyilván ezt a tényt a alperesek javára kellett volna a használati díj mértékének a megállapításakor értékelni. Utaltak egyebekben a 43. szám alatti jogerős részítéletben foglaltakra is. Nem osztották az alperesek a felperesi fellebbezésnek a tényállás hiányosságaival kapcsolatos hivatkozását és alaptalannak tartották a felperesnek a Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértésével kapcsolatos fellebbezési előadását is. Kiemelték, hogy a 12. számú gépkocsibeállót nem használták folyamatosan, ilyet a perben a felperes nem tudott bizonyítani. Állították, hogy a lakással kapcsolatos egyes költségek bizonyítása is elmaradt a felperes részéről. Az ingatlanadót pedig a felperes, mint tulajdonos köteles megfizetni az adóhatóság részére. Utalt a Borbély-féle perszakértői véleményhez csatolt fotókra, amelyek bizonyítják az alperesi beruházások elvégzését. A felperes a kamatfelárral kapcsolatos kártérítési igényét felhívás ellenére sem bizonyította. Egyetértettek az elsőfokú bíróságnak az általuk beépített konyhabútor értékét illető megállapításával. Állították, hogy az eljárás során 521.120 Ft szakértői díjat előlegeztek, a teljes szakértői díj 821.120 Ft volt, ebből következően a felperes mindössze 300.000 Ft-ot előlegezett. Pf7/A. alatt csatoltak egy igazolást arra, hogy 61.340 Ft-ot szakértői díjelőlegként letétbe helyeztek az elsőfokú eljárás során.

Az alperesek fellebbezése alaptalan, a felperes fellebbezése részben alapos.

A fellebbezési eljárásban az nem volt vitatott, hogy a felek között 2007. november 16-án létrejött és a peres iratokhoz F/2. alatt csatolt adásvételi szerződés VI/6.1. pontja szerint a vevő 30 napon túli fizetési késedelme esetén az eladó a szerződéstől elállhat és 10% megghiúsulási kötbérre tarthat igényt. Nem volt az sem vitatott, hogy az ingatlan 76.000.000 Ft-os vételárára tekintettel a

meghiúsulási kötbér összege 7.600.000 Ft, mint ahogy az sem, hogy ez a felperest megilleti.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítéletnek a kamatszámolását vitatták, illetve támadták az elsőfokú bíróság által javukra elszámolt beruházás ellenértékét.

A felperes alappal támadta az elsőfokú ítéletnek azon rendelkezését, ami szerint az elsőfokú bíróság az alperesek javára bizonyos beruházásokat elszámolt. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek jogalap nélkül tartották birtokukban a lakást, a peres iratokhoz F/4. alatt csatolt és 2007. november 30-án kelt átadási-átvételi jegyzőkönyv szerint egyértelműen a felperes csupán bizonyos „bontási-átalakítási munkák” elvégzésére adta át a lakást az alperesek részére, ami nem jogosította fel az alpereseket arra, hogy oda beköltözzenek és életvitelszerűen a lakásban lakjanak. Ebből viszont az következik, hogy a perbeli lakást jogalap nélkül tartották birtokukban. A perbeli időben hatályban volt régi Ptk. 194. § (1) bekezdése szerint a birtokos, aki a dolog kiadására köteles, követelheti a dologra fordított szükséges költségei megtérítését - a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével -, továbbá elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat. Ugyanezen § (2) bekezdése azonban a rosszhiszemű birtokos javára csupán a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti megtérítésről rendelkezik. A peres iratokhoz F/4. alatt csatolt 2007. november 30-i átadás-átvételi jegyzőkönyvből az alperesek számára egyértelműnek kellett lennie, hogy a perbeli lakásba nem költözhetnek be, ott kizárólag a lakás „belső kialakításában, bontási-átalakítási munkákat” kezdhettek meg. Erre az átadásra pedig még azt megelőzően került sor, hogy az alperesek az ingatlan vételárát a felperes részére kiegyenlítették volna. Az adásvételi szerződés IV. pontjában azt is egyértelműen rögzítették a szerződő felek, hogy a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja. Ilyen körülmények között az alperesek a lakásba történő beköltözésükkel olyan rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosokká váltak, akik az állításuk szerinti 10.880.000 Ft-os összegű beruházásuk megtérítésére nem tarthatnak igényt. Ezért a másodfokú bíróság a 31. sorszám alatti szakvéleményben kimunkált, az alperesi beruházások eredményeként bekövetkezett 5.000.000 Ft értéknövekedést tartotta elszámolhatónak a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésére is tekintettel az alperesek javára.

Az alperesek perbeli igényüket elsődlegesen beszámítási kifogásként, illetve a felperest megillető követelést meghaladó összeg erejéig viszontkeresetként tartották fenn. Mivel a régi Ptk. 296. § (2) bekezdése szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek, így nyilvánvaló, hogy az egyes követelésrészek után a kamat elszámolása a kötelezettség megszűntére tekintettel fogalmilag kizárt. Ezért a másodfokú bíróság az elszámolásból mellőzte az elsőfokú bíróság által végzett kamatszámítást.

A felperes fellebbezésének az elbírálása során a másodfokú bíróság a következőket vette figyelembe.

A lakáshasználati díjat illetően a felperes fellebbezésében a 115/F. alatt előterjesztett kereset összefoglalására utalva kérte, hogy további 41,5 havi bérleti díj megfizetésére kötelezze a bíróság az alpereseket. Az tény és a felperes ezt az F/4. alatt csatolt 2007. november 30-i átadás-átvételi jegyzőkönyvvel bizonyította a perben, hogy a lakást ezen időpontban adták át az alperesek részére. Tény az is, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv csupán ennek tényét rögzíti, használati ellenértéket azonban az alperesek terhére nem állapít meg. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a bontási és átalakítási munkák végzése céljából a felperes ellenérték nélkül adta át az alperesek részére a lakást. Az F/12. sorszám alatt csatolt, az ingatlan kiürítéséről rendelkező jogerős ítélet megállapítása szerint az alperesek 2008 februárjára költöztek be a lakásba (9.P.II.24.287/2010/11. számú ítélet 4. oldal ötödik bekezdés). Ennek megfelelően a felperes ezen időponttól kezdődően jogosult használati díjat érvényesíteni az alperesekkel szemben. A rendelkezésre álló periratok szerint a II. rendű alperes gyermekeivel együtt 2008. április 28-ától be is jelentkezett a perbeli ingatlanba, amit a felperes a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalának 2010. április 8-i

iratával igazolt is a perben.

Mindezek alapján 2008. februártól a kiürítésig illeti meg a felperest a lakás használati díja. Az tény, hogy a 43. sorszám alatti részítéletben az elsőfokú bíróság 18,5 hónapra számolta el a lejárt használati díjat, és egyidejűleg a jövőre nézve marasztalta az alpereseket 260.658 Ft havi használati díjban. 2008. február 1-től 2012. szeptember 30-áig (a részítelek meghozataláig) összesen 56 hónapra illeti meg a felperest használati díj. A részítelekben az elsőfokú bíróság 18,5 hónap vonatkozásában marasztalta az alpereseket, így a felperes további 37,5 hónap használati díjra jogosult. Ennek mértékét a másodfokú bíróság 260.658 Ft havi összegben állapította meg, tekintettel arra, hogy a jogerős részítelek ilyen összegű használati díjat állapított meg, így attól eltérésre mód sem volt a Pp. 229. § (1) bekezdésére figyelemmel. Nem alkalmas a fellebbezésben hivatkozott és a keresetlevélhez F/14. alatt csatolt bérleti szerződés a bíróság által már jogerősen megállapított használati díj megdöntésére. Mindezek mellett ez a bérleti szerződés beazonosíthatatlan, azon olvashatatlan aláírás, a szerződés szövegében pedig kitakart részek szerepelnek, így az, hogy a perbeli lakóépületekben a B/12. lakásra bárki két évre 2.300 eurót fizet, nem tekinthető olyan felperesi hivatkozásnak, ami a jogerős részítelekben megállapított mértékű használati díjat megdöntené. A felperes legfeljebb a részítelekkel szembeni fellebbezésben hivatkozhatott volna arra, hogy a szakértő által megállapított adatokkal szemben a reális bérleti díj meghaladja a szakvélemény szerinti használati díjat.

Ennek megfelelően tehát e vonatkozásban a másodfokú bíróság a felperes javára elszámolható összeget 9.774.675 Ft-ban állapította meg (37,5 x 260.658).

Helytálló volt az elsőfokú bíróság döntése a gépkocsibeállók használati díját illetően. Az tény, hogy a peres iratokhoz F/8/1/2. alatt csatolt birtokvédelmi eljárásban hozott III-7005/3/2011. szám alatti határozat utal az önkormányzat által tartott 2011. május 26-i helyszíni szemlére, amelyen azt állapította meg az eljáró hatóság, hogy az alperesek a 12. számú gépkocsibeállót ideiglenesen használják és határozatában a ... Önkormányzat az alpereseket a használatától el is tiltotta. Az a tény azonban, hogy az alperesek 2011. május 26-án elfoglalva tartották a 12. számú gépkocsibeállót - az I. rendű alperesnek a 8. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatára, továbbá a 42/A. alatti beadványban a gépkocsi beállók használatával kapcsolatos alperesi előadásra figyelemmel - nem bizonyítja, hogy a felperes által megjelölt időtartam alatt az alperesek folyamatosan használták volna a 12. szám alatti gépkocsi beállót. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor az ezzel kapcsolatos felperesi igényt elutasította, így az e körben előterjesztett felperesi fellebbezés alaptalan volt.

A tárolóval kapcsolatosan a fellebbezés indokot nem hozott fel, habár a fellebbezési kérelem a 115/F. alatti keresetpontosításban foglaltak szerinti keresetnek megfelelően kérte az alperesek marasztalását és e körben a tároló használati díjaként az elsőfokú bíróság a szakvéleményben megállapított mértékű díjat fogadta el, a felperes ezzel kapcsolatos fellebbezési indoka hiányában a másodfokú bíróság e körben is helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Alaptalan volt a felperes fellebbezése az áramdíj, a közös költség, illetve a felperes által állított beruházások megtérítésével kapcsolatos igényt illetően. Azt az alperesek sem tették vitássá, amit a peres iratokhoz F/4. alatt csatolt 2007. november 30-i megállapodás is rögzít, nevezetesen, hogy ezen időponttól az alpereseket terhelte az „áram-, gáz-, víz-, csatorna és közös költség”.

A felperes azonban az egyes követelések összezszerűségét a perben nem bizonyította.

A közös költséggel kapcsolatos, mindösszesen 364.876 Ft-os követelés összezszerűségének a bizonyítására a felperes 112. sorszám alatt csatolta a lakóépület közös képviselője által 2013. szeptember 11-én készített kimutatást. A kimutatás azonban a felperesi követelés összezszerűségének a bizonyítására alkalmatlan. Mindenekelőtt azt emeli ki az elsőfokú bíróság,

hogy a 08 kód alatt a kimutatásban feltüntetett ingatlanok tulajdoni hányadát 511-ben jelöli meg a kimutatás, az adásvételi szerződés szerint ez 298/10000 volt. Ezen kívül induló hátralékként 211.276 Ft szerepel a kimutatásban. Nem tudni, hogy az milyen időszakban keletkezett, milyen havi közös költség fizetési kötelezettség mellett. Mindezen hiányosságokra tekintettel helytállóan döntött az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról, még ha döntése indokait a másodfokú bíróság nem is osztotta. Annyiban ugyanis helytálló a felperes fellebbezése, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul hagyta figyelmen kívül a fentebb idézett 2007. november 30-i megállapodásnak a költségek viselésével kapcsolatos rendelkezését.

Alkalmatlanok a 100. sorszám alatt csatolt ELMŰ számlák a 236.523 Ft-os áramdíj követelés bizonyítására. A rendelkezésre álló peradatok szerint az alperesek által elfoglalt lakás az A lépcsőház földszint 2. szám alatt található. Ezt állapítja meg a Budapesti II. és **III. Kerületi** Bíróság 9.P.II.24.287/2010/11. szám alatti ítéletében és ennek a lakásnak a kiürítésére kötelezte jogerősen a bíróság az alpereseket. A felperes által az áramdíj bizonyítására csatolt ELMŰ számlákon pedig fogyasztási helyként „**cím1** I. em. 4. A. épület” szerepel. Így ezek a számlák nem bizonyítják, hogy az alperesek 236.523 Ft közüzemi díj megfizetésével adósok maradtak, ezért e körben is helytállóan döntött az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról.

Szintén helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja a felperes beruházási igényként megjelölt 995.153 Ft-os költség megtérítését illetően.

E körben az összecszerűsége a felperes a 112/F., illetve a 115/F. alatt csatolt számlákkal kívánta bizonyítani. Túlnyomórészt osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos álláspontját, hogy a becsatolt számlák a felperesi követelés összecszerűségének maradéktalan bizonyítására alkalmatlanok. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a **S. Kft.** 0824744. számú 152.400 Ft összegű számláját, ami a **cím1** szám alatti ingatlant tüntette fel a munkavégzés helyeként, elvégzett munkaként pedig festés, beázás megszüntetése szerepel a számlán. Ez a számla beazonosíthatatlan, ebből nem állapítható meg, hogy az alperesek által birtokban tartott lakásra vonatkozó festési és beázás megszüntetési munkák ellenértékeként került sor a 152.400 Ft-os számla kiállítására. Szintén alkalmatlan az összecszerűség bizonyítására a **Q. Kft.** 167.938 Ft összegű számlája a munkavégzés helyének a beazonosíthatatlansága miatt.

Épp így nem állapítható meg a munkavégzés pontos helye a **J. Kft.** 45.020 Ft-os javítási számláját illetően. Nem derül ki a becsatolt iratokból, hogy az **A. Kft.** S20130426. számú számlája, amelynek a végösszege 243.806 Ft, pontosan milyen munkák elvégzésére vonatkozik. Az ahhoz mellékelt munkalapokon is címként vagy az szerepel, hogy „G. G.” vagy pedig annyi, hogy „**B. G.**”. Az ugyancsak **A. Kft.** által kiállított 20130388. szám alatti számlához csatolt munkalapokból, azonban az megállapítható, hogy a perbeli lakást illetően megtörtént a konyhai dugaljak kontakt hibájának a javítása, az elektromos redőnyhiba keresése, az elszívó ventilátorok kontakt hibájának a javítása, és az erkélyvilágítás javítása is. Beazonosítható, hogy ezek nettó ellenértéke 14.000 Ft, ami áfával számítottan 17.780 Ft-ot tesz ki.

Az **A. Kft.** 20130339. számú számlájához csatolt munkalapok között szerepel a perbeli lakást illetően lámpatestek felszerelése, függönykarnis és árnyékolók felszerelése, elszívók tisztítása, lógó kábelek megszüntetése, szaniterárúk és képek falra szerelése, tetőn lévő klíma kültéri egységnek betáphálózat kiépítése a szobai dugalj áramkörökről. Mindezen munkák együttes összege a munkalap szerint 128.196 Ft. A munkalapon felsorolt munkák azonban nem tekinthetők olyan javítási, illetve karbantartási munkáknak, amelyek ellenértéke az alpereseket terhelte volna, ugyanis nincs arra adat, hogy az alpereseknek függönykarnis és árnyékolók felszerelésével, lámpatestek felszerelésével, vagy például képek falra szerelésével kellett volna a lakást birtokba adniuk a felperes számára. Így tehát bár ezen utóbbi **A. Kft.** számlához mellékelt munkalap szerint a perbeli lakásban folyt munkavégzés, a másodfokú bíróság e vonatkozásban a keresetet szintén - egyezően az elsőfokú bíróság álláspontjával - alaptalannak találta.

Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját a lakást terhelő ingatlanadó vonatkozásában, ugyanis arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogyha az alperesek a vételárat megfizetik és így megszerzik az ingatlan tulajdonjogát a szerződésben írtak szerint, akkor a felperest mint tulajdonost nem terhelte volna adófizetési kötelezettség a perbeli ingatlant illetően.

A fentiek alapján tehát elszámolható a felújítási költségek közül a felperes javára 17.780 Ft, továbbá megalapozott a felperes 168.000 Ft/év összegben megjelölt összesen 336.000 Ft-os építményadóval kapcsolatos kártérítési igénye. A felperes javára elszámolható tehát összesen 353.800 Ft.

Mint azt a másodfokú bíróság már korábban kiemelte, a fellebbezési eljárásban az már nem volt vitatott, hogy a felperest megilleti 7.600.000 Ft megíúsulási kötbér. A régi Ptk. 246. § (2) bekezdéséből következően a kötbér káráltány szerepet is betölt. Ebből viszont az következik, hogy a jogosult a kötbért meghaladó kárát érvényesítheti sikerrel. A felperes javára megállapítható 353.800 Ft-os kár azonban nyilvánvalóan nem haladja meg a kötbér 7.600.000 Ft-os összegét, így ezen összeg elszámolására sincs mód a felperes javára.

Ami pedig a felperesnek a kamatfelárral kapcsolatos 14.258.048 Ft-os kártérítési igényét illeti, az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos keresetet elutasító rendelkezése is helytálló. A peres iratokhoz 7/F/2. alatt csatolt **Pénzintézet3** hitelszerződés, valamint a keresetlevélhez F/3. alatt csatolt kamat kimutatás sem bizonyítja, hogy a felperes által állított kamatfelár és az alperesek szerződésszegő magatartása között okozati összefüggés áll fenn és nem bizonyítja a felperes által állított összezszerűséget sem [rég Ptk. 318.§ (1) bekezdés; 339.§ (1) bekezdés]. A felperes mindezeket felhívás ellenére még a fellebbezési eljárás során sem bizonyította, így a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a keresetet e körben elutasító rendelkezését is helybenhagyta.

A fentiek után tehát az alperesek javára elszámolható 8.400.000 Ft vételár, továbbá 5.000.000 Ft, az alperesi beruházások eredményeként az ingatlanban keletkezett felperesi gazdagodás. Ez összesen 13.400.000 Ft.

A felperes javára elszámolható lakáshasználati díj fejében 9.774.675 Ft, a gépkocsi tárolók használati díjaként 1.462.500 Ft, a tárolók használati díjaként 99.000 Ft, ami összesen 11.336.175 Ft. Mindezek alapján az alperes javára a felperest terhelő marasztalás összege 2.063.825 Ft. Ezen összeg után az alperes 2013. március 16-ától köteles a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

A kamatfizetés kezdő időpontját a másodfokú bíróság arra figyelemmel állapította meg, hogy az alperesek 2013. március 15-én adták a felperes birtokba az ingatlan, így ezen időponttal terhelte a feleket az elszámolási kötelezettség, tekintettel arra is, hogy a felperes a szerződéstől elállt, ami a szerződést felbontotta, ezért a felek között a régi Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint kellett az elszámolást megejteni.

Alaptalan volt a felperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos fellebbezési indítványa. A perben nem volt szükség további bizonyításra, a felek igényei a rendelkezésre álló peradatok alapján elbírállható volt. A kamatfelárral kapcsolatos bizonyítás vonatkozásában a másodfokú bíróság a felperest a szükséges tájékoztatással ellátta [Pp. 3.§ (3) bekezdés], így az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos mulasztását a fellebbezési eljárásban orvosolta. Ilyen körülmények között eljárási szabálysértés hiányában a Pp. 252.§ (2) bekezdés alkalmazására nem volt mód.

Az egyéb felperesi fellebbezési hivatkozások (az alperesek lakcímének téves feltüntetése az elsőfokú ítéletben, a szakértő továbbá az alperesek perbeli késedelme, a részleges személyes költségmentesség felülvizsgálata) a fellebbezések érdemi elbírállása szempontjából indifferensek.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a nem fellebbezett részt nem érintve - részben megváltoztatta és a felperesi marasztalás összegét 2.063.825 Ft-ra leszállította.

A felperest terhelő marasztalási összeg leszállítására figyelemmel változott a pervesztesség-pernyertesség aránya, és ezzel változott a perköltség viselése is.

A felperes által érvényesített igény legmagasabb összege 21.443.182 Ft. E körben a másodfokú bíróság figyelembe vette a felperes 115. sorszám alatt az iratokhoz csatolt végleges keresetét azzal, hogy a használati díjak vonatkozásában a pertárgyértéket a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján 5.252.580 Ft-ban állapította meg.

Az alperes által érvényesített igény vonatkozásában a pertárgyérték 7.802.894 Ft (3. és 96. szám alatti alperesi beadvány, továbbá Pf. 5. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv).

A felperesi követelés után a lerovandó illeték összege a perindításkor hatályos 1990. évi XCIII. törvény 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján 900.000 Ft, míg az alperesek által le nem rótt illeték összege 468.200 Ft, ami vonatkozásában az elsőfokú bíróság 97. sorszám alatti végzésével az alperesek számára a viszontkereseti illetékre részleges költségmentességet engedélyezett. Az elsőfokú eljárásban tehát a teljes perérték 29.246.076 Ft. Az erre elszámolható ügyvédi munkadíj 1.077.500 Ft. A felperes a kereset vonatkozásában - figyelemmel az alperesi beszámítási kifogás megalapozottságára - teljes mértékben pervesztés lett, így a felperest terheli a 21.443.182 Ft-ra eső, összesen 843.300 Ft ügyvédi munkadíj [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja.]. A viszontkereset vonatkozásában a felperes pernyertességének a mértéke 74%, az alperesé pedig 26%. Így a viszontkereseti perértékre eső 390.150 Ft ügyvédi munkadíj 48%-át kötelesek a felperesnek az alperesek megfizetni, ami 93.636 Ft, ezért az alperest az elsőfokú eljárásra ügyvédi munkadíj címén, összesen 749.664 Ft illeti meg (843.300 Ft - 93.636 Ft).

A viszontkereset vonatkozásában le nem rótt illeték összege 468.200 Ft, a felperes 74%-os pernyertességére figyelemmel a felperes 121.732 Ft-ot köteles az államnak megfizetni, míg 346.468 Ft-ot az állam visel [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és 14. §].

El kellett számolni a perköltség körében a perben felmerült szakértői díjakat is. Az elsőfokú bíróság a 19. sorszám alatti végzésével dr. Borbély szakértő díját jogerősen 176.636 Ft-ban, a 32. sorszám alatti végzésével Répássy szakértő szakértői díját - ugyancsak jogerősen - 219.390 Ft-ban állapította meg.

Ezt követően a 43. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésében Répássy szakértő részére további 17.780 Ft szakértői díj megállapítására került sor. Kovács szakértő szakértői díja a 67. sorszám alatti jogerős végzés szerint 96.000 Ft. A 84. sorszám alatti végzésben megállapított és Mihavetz szakértőt megillető szakértői díj összege 307.340 Ft. A teljes szakértői díj tehát a perben 817.146 Ft-ot tesz ki. Az alperesek ebből 507.340 Ft-ot, míg a felperes 309.806 Ft-ot előlegezett. A szakértői díjakkal kapcsolatos fenti megállapítások során a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az elsőfokú bíróság a 67. sorszám alatti végzésben Kovács szakértő részére megállapított 96.000 Ft szakértői díj kiutalásáról a 4090/2012. szám alatti letétből rendelkezett, amiben a 67. sorszám alatti végzés meghozatalkor már csak 82.220 Ft volt. A 4090/2012. elnöki letéti számon 100.000 Ft bevételezésére került sor, amit a felperes fizetett be szakértői díjelőleg címén. A 43. sorszám alatti végzésben a 17.780 Ft kiutalásáról az elsőfokú bíróság akként rendelkezett, hogy azt a gazdasági hivatal a 4090/2012. letétből utalja ki. A gazdasági hivatal 56. sorszám alatt kereste meg az elsőfokú bíróságot, hogy rendelkezzen az előzőekben jelzett letéti számon nyilvántartott 82.220 Ft-ról. Erről akként történt rendelkezés, hogy a 67. sorszám alatti végzésben az elsőfokú bíróság a 96.000 Ft-nyi szakértői díj ellentételezéseként utaltatta ki a 82.220 Ft-ot. A 99. sorszám alatti végzésben rendelkezett a bíróság Mihavetz szakértő részére a 307.340 Ft-os szakértői díj rendezéséről, ennek keretében a bíróság felhívta a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy Mihavetz szakértő részére utalja ki a 4090/2012. elnöki letéti számon lévő összeget,

ekkor azonban ezen a letéti számon már nem kezelt letétként a bíróság semmilyen összeget, ugyanis ebből utaltatta ki a 43. sorszám alatti végzés szerint Répássy szakértő és a 67. sorszám alatti végzés szerint Kovács szakértő díját. Ugyanezen végzésben az elsőfokú bíróság az 5883/2013. letéti számon kezelt összeg kiutalásáról rendelkezett, amit az alperesek helyeztek letétbe és ennek összege 100.000 Ft volt. Az 5769/2013. szám alatt kezelt letétben - szintén alperesi befizetés - 159.780 Ft volt (figyelemmel a 70. sorszám alatti iratra) a 4567/2014. számú ugyancsak alperesi letétből pedig az alperesek által a fellebbezésben is hivatkozott 61.340 Ft kiutalásáról történt rendelkezés. Ezek együttes összege 321.120 Ft, szemben a jogerősen megállapított 307.340 Ft-os szakértői díjjal. A fentieknek azonban a perköltség megállapítása szempontjából azért nem volt jelentősége, mert nyilvánvaló, hogy Kovács szakértő amennyiben nem kapta meg a teljes őt megillető 96.000 Ft-os díjat, ezzel kapcsolatos intézkedést az elsőfokú bíróságtól kérhet, illetve amennyiben a 99. sorszám alatti végzés szerinti kiutalások meghaladják a szakértőt illető szakértői díjat, úgy ennek rendezése sem érinti a perben a felek javára elszámolható perköltséget. A 817.146 Ft-os szakértői díj felosztása során a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy az alperesek 10.880.000 Ft-os igénye csupán 5.000.000 Ft erejéig volt alapos, illetve a szakértői vizsgálat érintette a felperes használati díj iránti igényét, ami szintén csak részben volt alapos. Ezért úgy ítélte meg, hogy a felmerült szakértői díjat a felek között mintegy 55-45 %-os arányban megosztva az alperes 441.259 Ft-ot, míg a felperes 375.887 Ft-ot köteles viselni. Tekintettel az előlegezés fent részletezett összegeire, a másodfokú bíróság kötelezte a felperest az alperesek javára további 66.081 Ft perköltség megfizetésére. Így adódott a felperes perköltségben marasztalásának a 817.745 Ft-os összege (66.081 + 749.664).

A fellebbezési eljárás költségeit illetően a másodfokú bíróság kiemeli, hogy az alperesek fellebbezési illetéket nem róttak le, a 97. sorszám alatti részleges költségmentességre figyelemmel őket a Pp. 84. § (3) bekezdése alapján költségfeljegyzési jog illette meg az eljárás során.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, keresetének helyt adást és a vizontkereset elutasítását kérte. Ennek megfelelően a felperes fellebbezésével érintett érték 29.902.666 Ft (a 115/F. alatti kereset pertárgyértéke 21.443.182 Ft, az elsőfokú bíróság által megállapított felperesi marasztalás összege 8.459.484 Ft). A 29.902.666 Ft-ra eső fellebbezési illeték összege 2.392.000 Ft [1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése]. Az alperesi fellebbezés perértéke 6.943.400 Ft, az erre eső fellebbezési illeték összege - az előzőekben már hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján - 555.500 Ft. Miután az alperesi beszámítás folytán az nem változott, hogy a felperes teljes keresete alaptalan volt, az alperesi fellebbezés pedig teljes egészében alaptalan volt, a felperes fellebbezése a terhére megállapított marasztalási összeg vonatkozásában pedig részben eredményre vezetett, ennek folytán a fellebbezési eljárásban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíjakat a másodfokú bíróság akként számolta el, hogy a felperest kötelezte az alperes javára további 100.000 Ft fellebbezési eljárási részköltség megfizetésére.

A másodfokú bíróság a perköltségek viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött, míg a le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2017. április 7.

Dr. Pestovics Ilona s.k.  
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia

s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.21.273/2016/9.

A Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Szabó Antónia ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.21.273/2016/8/VII. sorszám alatti ítéletének kijavítása tárgyában meghozta a következő

v é g z é s t :

A másodfokú bíróság a 3.Pf.21.273/2016/8/VII. szám alatti ítélete rendelkező részének a harmadik bekezdését a következők szerint javítja ki.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - költségfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 555.500 (azaz ötszázötvenötezer-ötszáz) Ft fellebbezési illetéket.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt a Kúriához címzett, de a Fővárosi Ítéltáblán három példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az ítélete rendelkező részében nyilvánvaló elírás folytán leletezés terhével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen 555.500 (azaz ötszázötvenötezer-ötszáz) Ft fellebbezési illeték lerovására, holott a Pp. ítéletben is hivatkozott 84. § (3) bekezdése szerint az alpereseket, tekintettel az elsőfokú bíróság 97. sorszámú részleges költségmentességet engedélyező végzésére költségfeljegyzési jog illette meg. Ennek megfelelően az alperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt 555.500 Ft fellebbezési illetéket külön felhívásra kötelesek az állam javára megfizetni.

A végzés elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 233/A. §-ának a rendelkezésén alapul.

Budapest, 2017. április 11.



Dr. Pestovics Ilona s.k.  
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.  
előadó bíró

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:  
tisztviselő