

A Kúria a Tomcsányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tomcsányi László ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, a II. rendű, valamint a Jánosi és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Jánosi Imre ügyvéd) által képviselt IV. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Bíróságnál 27.P.25.822/2008. számon indított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.383/2010/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV. rendű alperesnek 33.000 (Harminchárromezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes testvérek. Édesanyjuk, néhai K. Gy-né és az I. rendű alperes - a II. rendű alperes szövetkezetben fennálló tagsági viszonyuk alapján - lefoglaltak két, a II. rendű alperes kivitelezésében készülő szövetkezeti lakást. Néhai K. Gy-né az 1989. október 17. napján készült okiratban lemondott a számára visszaigazolt lakásépítői, illetve építtetői jogáról, az általa teljesített 650.000 forint összegű befizetést az I. rendű alperes által lekötött lakással kapcsolatban „saját erő”-ként kérte elfogadni, egyúttal az I. rendű alperes lakására vonatkozóan haszonélvezeti jogának bejegyzését igényelte. Az I. rendű alperes az 1991. június 30-i okiratban tulajdonjogának és néhai K.Gy-né haszonélvezeti jogának bejegyzését kérte.

A II. rendű alperes az elkészült felépítményre 1993. július 2-án kapott fennmaradási engedélyt, a szövetkezeti ház alapítására vonatkozó kérelmét 1994. augusztus 23-án nyújtotta be a földhivatalhoz, az említett ingatlan tekintetében azonban kizárólag az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését kérte. A lakásba az I. rendű alperes beköltözött.

Néhai K. Gy-né 1997. szeptember 17-én közölte az I. rendű alperessel, hogy a lakást haszonélvezőként birtokba kívánja venni és felszólította az I. rendű alperest a lakás kiürítésére. Az I.

rendű alperes válaszlevelében közölte, hogy nem történt meg a haszonélvezeti jog bejegyzése, nem költözik ki, 1998. október 10-én pedig az ingatlant eladta a IV. rendű alperesnek.

A II. rendű alperes a földhivatalhoz 1997 márciusában - hiánypótlás formájában - előterjesztett kérelmében néhai K. Gy-né haszonélvezeti jogának feltüntetését kérte, ugyanebben az évben néhai K. Gy-né is igényelte a földhivataltól holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzését. A földhivatal kizárólag az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, néhai K. Gy-né kérelmét elutasította. Néhai K. Gy-né a jogerős másodfokú határozat bírói felülvizsgálatát kérte. A bíróság a haszonélvezeti jog bejegyzésére vonatkozóan hatályon kívül helyezte a földhivatal határozatát, és az első fokon eljárt földhivatali új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Néhai K. Gy-né 1998-ban pert indított, amelyben annak megállapítását kérte, hogy igényt szerzett holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzésére, emellett 1998 szeptemberétől az I. rendű alperes kötelezését kérte havi 48.000 forint összegű használati díj megfizetésére. A per néhai K. Gy-né 2002. október 22-én bekövetkezett halála miatt félbeszakadt, a jelen per felperesének jogutódként történt perbelépésével folytatódott, végül szünetelés folytán megszűnt. Erre figyelemmel a földhivatal néhai K. Gy-né haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy édesanyja, néhai K. Gy-né igényt szerzett az előbbieken említett ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, és az 1998. szeptember 10-től 2002. október 22-ig terjedő időszakra az alperesek egyetemleges marasztalását kérte havi 48.000 forint használati díj megfizetésében. Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A másodfokon eljárt ítélőtábla helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét.

A jogerős ítélet indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 158.§ (1) bekezdésének valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3.§ (1) és (2) bekezdéseinek megfelelően a szerződésen alapuló haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik. Tekintettel arra, hogy a haszonélvezeti jog a jogosult oldalán személyhez kötött - azaz nem ruházható át, de öröklés tárgya sem lehet - a haszonélvezeti jog bejegyzését kizárólag az igény érvényesítésére jogosult néhai K. Gy-né kérhette, és ő érvényesíthette az ahhoz kapcsolódó további igényeket is. A néhai K. Gy-né által megindított perbe a felperes jogutódként bekapcsolódhatott, a jogelőd által érvényesített követeléssel kapcsolatos pert „végigvihette” volna, azonban ez a per szünetelés

folytán megszűnt. A felperes a jogelődje által kezdeményezett per megszűnését követően előterjesztett újabb keresettel már nem érvényesítheti a haszonélvező személyhez kötődő jogosultságból eredő igényeket.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetnek helyt adó ítélet hozatala, költségeinek megtérítése végett - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint „kötelmi hatállyal szerződés is haszonélvezeti igényt keletkeztet”, azaz jogok és kötelezettségek származnak a kötelmi jogviszonyban részt vevőkkel szemben. A bíróságok nem vették figyelembe „a felperesi jogelőd lakásszövetkezet jogviszonyából és építtetői minőségéből eredő jogi tényeket” és nem értékelték a szerződést kötő felek jognyilatkozatait, a felperes jogelődjének anyagi hozzájárulását a lakásépítés költségeihez. Tévedtek a bíróságok, amikor nem látták megállapíthatónak, hogy a haszonélvezeti igény jogosultjának birtoklási, használati és haszonszedési jogai megelőzik a tulajdonos jogait, és ugyancsak tévedtek, amikor a IV. rendű alperes esetében alkalmazhatónak látták a jóhiszemű és visszterhes szerzőt megillető védelmet, annak ellenére, hogy a IV. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartási széljegyből, illetve az I. rendű alperes közléséből tudott néhai K. Gy-né haszonélvezetre vonatkozó igényéről.

A IV. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jogerős ítélet indokolásában említett Ptk. 158.§ (1) bekezdése szerint szerződés alapján haszonélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

Amennyiben a haszonélvezet szerződés alapján keletkezik - az idézett jogszabályi rendelkezésnek megfelelően - a felek szerződése önmagában még nem hozza létre a haszonélvezeti jogot: a szerződés csupán kötelmi jogcím arra, hogy a jogosult a haszonélvezeti jog létrehozását (bejegyzését) követelje. Ingatlan esetén a haszonélvezeti jog keletkezéséhez a szerződésen felül az is szükséges, hogy a haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, azaz a haszonélvezeti jognak szerződéssel való alapítása esetén a jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnek konstitutív (jogot keletkeztető) hatása van.

Mindezekre tekintettel helytállóan hangsúlyozták ki a perben eljáró bíróságok, hogy néhai K.Gy-né haszonélvezeti jogának keletkezéséhez a néhai és az I. rendű alperes jognyilatkozatain kívül a

haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges lett volna, amely azonban nem történt meg.

A haszonélvezet keletkezésére vonatkozó jognyilatkozatok kötötték az I. rendű alperest és néhai K. Gy-nét, figyelemmel azonban arra, hogy a Ptk.157.§ (4) bekezdésének megfelelően a haszonélvezeti jog legfeljebb a jogosult élete végéig állhat fenn, nem tévedett az ítélőtábla abban sem, hogy a felperes a jelen perben jogutódként már nem érvényesíthet a haszonélvezet bejegyzésére (ezáltal keletkezésére) vonatkozó igényt, hiszen az igény néhai K. Gy-né személyéhez kötődött, és elhunytával megszűnt.

Mivel ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában nem állapítható meg néhai K. Gy-né haszonélvezeti jogának keletkezése, a jelen per felperese pedig nem léphet fel a haszonélvezet bejegyzése iránti követeléssel, nem tévedtek a perben eljáró bíróságok abban sem, hogy alaptalanok a haszonélvezeti jogra, mint személyhez kötött használati jogra alapított további perbeli követelések is.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdésében foglaltak folytán alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felperes viseli az eredménytelen felülvizsgálati kérelme kapcsán felmerült költségeket, így a IV. rendű alperes költségét, amely költség a IV. rendű alperes képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege. A Kúria a munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdésében, valamint a 4/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg.

Budapest, 2012. szeptember 19.

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Illés Mária s.k. bíró*