

A Kúria a dr. Parádi Viktor ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. rendű, II. rendű és III. rendű alperes ellen haszonélvezeti jog gyakorlásának biztosítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 7.P.III.22.506/2009. számon folyamatban volt és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 52.Pf.639.771/2010/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 36. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Bíróság 52.Pf.639.771/2010/2. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 8.000 (Nyolcezer) forint, a II. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A **perbeli** ingatlan a peres felek közös tulajdonában áll. A felperes javára az I. rendű alperes 1080/4458 tulajdoni hányadán haszonélvezeti jog áll fenn. Az ingatlan telekrendezés folytán jött létre.

Az ingatlan a dűlő felől gépkocsival megközelíthető. A dűlő felé eső 900 m² területrészt kerítéssel elválasztott. E területrészen található az I. rendű alperes által épített lakóház - amelyben életvitelszerűen lakik - és a felszíni gépjármű-beálló. E rész mögött húzódik a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét megtestesítő 1080 m² területű ingatlanrész, amelyet az I. rendű alperes az általa használt rész felől kerítéssel elválasztott, s a kerítésen lévő kapubejárón át közelíthető meg. A II. rendű alperest illető területrészt követi a felperes haszonélvezeti jogával érintett terület. A II. rendű alperes és a felperes területrészei között kerítés nincs. A felperes által birtokolt ingatlanrész és az ezt követő - a III. rendű alperes által használt - ingatlanrész az erdő felől nem elkerített. Az ingatlan a dűlő felől meredeken

emelkedik.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I - II. rendű alpereseket arra, hogy biztosítsák részére a perbeli ingatlan 1080/4458 tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó haszonélvezeti joga gyakorlásának feltételeit, azaz biztosítsanak a részére átjárást a jelenleg használatukban álló területrészen keresztül, illetve bocsássák a rendelkezésére a haszonélvezeti jogával érintett eszmei hányadot a természetben megtestesítő területet. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a III. rendű alperest a fentiek tűrésére. A - gyalogosan történő - bejutás biztosítását az általa csatolt vázrajz szerint 3 méter széles sávban kérte biztosítani.

Hivatkozott arra, hogy a tulajdonostársak között kialakult ugyan a használati megosztásnak egyfajta rendje, azonban az nem terjed ki a használat minden részletére, azaz nem egyértelmű, hogy a tulajdonostársak, illetve a haszonélvező milyen módon közelíthetik meg a tulajdoni hányadaikat a természetben megtestesítő ingatlanrészeket. Ezért nem rögzíthető egyértelműen, hogy a felek között ráutaló magatartással létrejött volna egy, a közös tulajdon használatát szabályozó szerződés, hiszen a szerződés egy lényeges eleme, azaz a bejárás mikéntje nem tisztázott.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 2004. március 4. napjától 2007. november 30. napjáig terjedő 45 hónapra havi 30.000 forint használati díj, összesen 1.350.000 forint tőke és ennek járulékai megfizetésére.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest 2007. december 1. napjától a teljesítésig havi 30.000 forint használati díj, valamint ennek 2008. január 1. napjától a teljesítésig járó késedelmi kamata megfizetésére. A jövőre nézve a II. rendű alperest havi 30.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni addig az időpontig, amíg a II. rendű alperes nem biztosítja a részére a haszonélvezettel érintett ingatlanrész használatát.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlanban 900 m²-en 1990 januárjában szerzett tulajdonjogot, amelyet már akkor körbe kerített és 1991 óta életvitelszerűen él ott. A felperes tulajdonszerzésének időpontjában a jelenlegi állapot már 11 éve fennállt, ezt, az őt megillető területrészt átjárásra soha, senki nem használta. Előadta, hogy a felperes soha nem gyakorolta a haszonélvezeti jogát. Hivatkozott arra, hogy a haszonélvezeti joggal érintett területrésze az erdő felől be lehet jutni. A területen kizárólag az általa használt 900 m²-es rész van elkerítve, ezen kívül az ingatlan többi része szabadon bejárható. A használati díj iránti igényt vitatta.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme ugyancsak a kereset

elutasítására irányult, arra hivatkozással, hogy a haszonélvezettel érintett területrészt sem ő, sem az I. rendű alperes nem tartja birtokban, az szabadon bejárható. Nem ismerte el a használati díj iránti igényt sem.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeképpen megállapította, hogy a felperes haszonélvezeti jogával érintett területrész gyalogosan az állami tulajdonban álló, és a látogatók számára nyitva álló erdős rész felől nehéz terepviszonyok között közelíthető meg.

Ezen túlmenően a bíróság vizsgálta, hogy a haszonélvezeti jog alapításakor kialakult-e az ingatlan osztott használata a bejárásra is kiterjedően, illetőleg, hogy a felperesnek a haszonélvezeti jog alapításakor számolnia kellett-e azzal a körülménnyel, hogy a haszonélvezeti joggal érintett terület csak nehézkesen közelíthető meg. E körben figyelembe vette, hogy az I. rendű alperes az általa jelenleg használt 900 m² nagyságú területet 1991 óta változatlanul, kizárólagosan és elkerítetten használja. Az I. rendű alperes és az eladó között a 900 m² területnek megfelelő tulajdoni hányadra létrejött, 1990. január 8-án kelt adásvételi szerződés alapján megállapítható, hogy már a korábbi telekmegosztás előtt kialakult volt az I. rendű alperes tulajdoni hányadát megtestesítő terület használata. Ugyanezt támasztja alá a III. rendű alperes és **K. Iné** között megkötött életjáradéki szerződés is. Az életjáradéki szerződésben a felek kifejezetten utaltak arra, hogy a terület az erdőn keresztül közelíthető meg. A III. rendű alperes nyilatkozata szerint ez a megközelítési mód a mai napig változatlanul áll fenn.

A használati díj iránti igénnyel kapcsolatban pedig az elsőfokú bíróság azzal indokolta a kereset elutasítását, hogy az eljárás során megtartott helyszíni szemle alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy az I. és II. rendű alperesek a haszonélvezeti joggal érintett területet nem használják.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést és annak megváltoztatásával a keresetnek történő helyt adást kért. Előadta, hogy a keresete lényegében a használati viszonyok szabályozására irányul, mert a bejárás módjának nincsen egy olyan rendje, amely alapján ráutaló magatartással kialakulhatott volna a használati megosztás. E vonatkozásban a felek között nincsen sem szerződési megállapodás, sem kialakult gyakorlat. A használati díj vonatkozásában pedig arra utalt, hogy az érvényesített összeg a terület fekvéséhez és nagyságához képest nem eltúlzott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, az elsőfokú ítélet indokaival egyetértett.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és a keresetének helyt adó ítéletet hozzon.

Érvelése szerint a perbeli esetben az ingatlan használatának a rendje korábban alakult ki és a jelenlegi használati viszonyok azzal ellentétesek. A használat rendjére az I. rendű alperes jogelődje és **K.Iné** között 1985-ben létrejött adásvételi szerződésben foglaltak az irányadóak. Az adásvételi szerződés 5. pontjában rögzítésre került: A vevő tudomásul veszi, hogy a felső területek megközelítéséhez tartozik az utca felőli baloldali határvonalon, a határvonallal párhuzamosan 1,5 méter széles területrész, melyet közlekedés céljára szabadon hagyni, azon a közlekedést a felső területrészek mindenkori tulajdonosai részére tűrni és biztosítani, szükség esetén az itt írt mértékben a mindenkori tulajdonosok javára átjárási szolgálat telekkönyvi bejegyzéséhez megfelelő nyilatkozatot köteles kiadni. Az 1985-ös adásvételi szerződésben rögzített és a későbbi tulajdonosokra is kötelező erejű bejárási és használati rendet változtatta meg az I. rendű alperes akkor, amikor az ingatlan utca felőli bal oldalára építkezett engedély nélkül, elzárva ezzel a felső területek tulajdonosait, illetve használóit a bejárás korábbi lehetőségétől.

Mindezek alapján azt adta elő, hogy a haszonélvezeti joga megszerzésekor bizonyos volt abban: biztosított a haszonélvezeti joggal érintett területre történő bejutása. Álláspontja szerint még akkor sem lehet elzárni az úthozzáféréssel nem rendelkező tulajdonostársat vagy haszonélvezőt a területére történő bejárástól, ha a bejárás csak idegen telken keresztül valósulhatna meg.

Az alperesek közül a II. rendű alperes írásban felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő, amely - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult.

A per felülvizsgálati tárgyalásán az I. és a II. rendű alperes kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és megjelölte a tárgyalással összefüggésben felmerült - megtéríteni kért - költségét.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Előre bocsátja a Kúria, hogy a Pp. 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban a jogerős ítélet meghozataláig rendelkezésre álló iratok alapján dönt, bizonyítás felvételének nincs helye. Ebből következően a felperes által a felülvizsgálati kérelemhez csatolt iratok tartalmát nem vizsgálhatta.

A felperes javára szóló hasznélvezeti jog alapítására akkor került sor, amikor a perben nem szereplő **D.Zs.** 2002-ben életjáradéki szerződéssel megszerezte a perbeli ingatlan 1080/4458 tulajdoni hányadát, amely később tulajdonközösség megszüntetése folytán az I. rendű alperes tulajdonába került a hasznélvezeti jog érintetlenül hagyása mellett. Az ingatlan tulajdonostársai között ekkor már rögzültek az ingatlan használati viszonyai. Ezt erősíti meg az életjáradéki szerződés 5. és 6. pontja is, amely szerződést egyébként a felperes „hasznélvezeti vevőként” alá is írt. A szerződés hivatkozott pontjai szerint a tulajdonszerzéssel a jogosult az ingatlan természetben kijelölt ingatlanrésze kizárólagos használatára vált jogosulttá. Ebből következően a hasznélvezeti jog gyakorlására is ebben a körben volt lehetőség. E szerződés megkötésekor a már kialakult állapot szerint az I. rendű alperes használta a dűlőre néző területet oly módon, hogy azt korábban kerítéssel már bekerítette, így nyilvánvaló volt, hogy a többi tulajdonostárs az általa birtokolt ingatlanrészt csak más módon közelítheti meg. Ezt a körülményt a tulajdonostársak tudomásul vették, ellene nem tiltakoztak, mely magatartásuk kihatott a felperesre mint hasznélvezőre is.

Abban, hogy a tulajdonostársak a közút felől a saját területrészükre történő bejutásra nem tartottak igényt, közrejátszott az ingatlan sajátos rendeltetése és fekvése is. A perbeli ingatlan külterületen helyezkedik el, rendeltetése: szántó és gyep, ami annak használatát eleve nagymértékben behatárolja. Ehhez társulnak a lejtős terepviszonyok és az évtizedek óta erdősült, bozótos jelleg.

Mindezek azt eredményezik hogy az ingatlan magasabban fekvő, távolabbi részeinek – így a felperes hasznélvezeti joggal terhelt ingatlanrésznek – a megközelítését nem teszi könnyebbé, ha arra az I. rendű alperes által használt területen keresztül kerül sor. Ebből következően a jelen viszonyok között a felperes hasznélvezeti joga gyakorlásához nem szükséges, hogy az általa birtokolt területre a bejutás az I. és II. rendű alperes által használt területen keresztül biztosított legyen, tekintettel arra is, hogy a per adatai szerint a határos természetvédelmi területről a megközelítés lehetősége változatlanul adott. Az ügy tényállásának a fentiekben rögzített sajátosságaira figyelemmel a jogerős ítélet a Ptk. 157.§ (1) bekezdésében, 140.§ (1) bekezdésében, de a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 4.§ (4) bekezdésében foglaltakat sem sérti.

A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen tényként volt megállapítható az is, hogy az I. és a II. rendű alperes a felperes által birtokolt területet nem használja, ezért a felperes használati díj megfizetésére irányuló igénye is alaptalan.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet - a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértés hiányában - hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az I. és II. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére azzal, hogy az I. rendű alperes költségét a Pp. 75.§ (3) bekezdése, a II. rendű alperes költségét a PK 152. számú kollégiumi állásfoglalásban foglaltakra figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján alapján az állam viseli.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (2) bekezdése szerint tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2012. június 27.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bíróági ügyintéző