

A Pécsi Ítéltábla a Havasi Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - Dr. Nemes Nagy Boldizsár ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében....Törvényszék 2013. szeptember hó 25. napán kelt, ítélete ellen a felperes részéről 112. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 179.800,- (százhetvenkilenceezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze alperest a m..... hrsz.-ú - felperes tulajdonát képező, de a K..... szám alatti társasház földhasználati jogával terhelt -ingatlanon az alperes által létesített étterem bővítmény által elfoglalt 129 m² terület után 2004. február hó 1. napjától 3.000,- forint/m²/hó + ÁFA használati díj megfizetésére. Keresete kiterjedt a felek között 2001. február hó 21. napján kelt bérleti szerződésből eredő 72.082,- forint hátralékos bérleti díj, és a 2009. március és 2010. december között az alperes által késedelmesen kiegyenlített számlák után számított 336.058,- forint tőkésített késedelmi kamat megfizetésére, továbbá kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az étterem bővítmény elbontására és birtokba adására.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a m.... hrsz.-ú ingatlanon létesített - a meglévő terasz nyitható üvegfalakkal történő beépítésével és cserépfedéssel kialakult - étterem bővítmény által elfoglalt, földhasználati joggal nem terhelt 9 m² terület után a 2009. január hó 27. napjától 2013. szeptember hó 30. napjáig terjedő időre lejárt használati díj, valamint a bérleti szerződésből eredő hátralékos bérleti díj címén mindösszesen 680.158,- forintot, és 2013. október hó 1. napjától minden hónap 10. napjáig havi

10.800,- forint + ÁFA használati díjat. Ezt meghaladóan - a 9 m² feletti területre, valamint a 2009. február hónapot megelőző időszakra érvényesített használati díj, az étterem bővítmény elbontása és birtokba adása, és a 336.058,- forint késedelmi kamat megfizetése iránti részben - a keresetet elutasította.

Megállapította, hogy a felperes tulajdonában álló m..... hrsz.-ú ingatlanon épített társasházban tulajdonában lévő étteremből nyíló terasz alperes általi beépítésével kialakított étterem bővítmény által elfoglalt 129 m²-ből 120 m²-re a felperes ingyenes földhasználati jogot biztosított M..... szám alatti társasháznak, a bővítmény 9 m² területet foglal el a földhasználattal nem terhelt felperesihrsz.-ú ingatlanból. Kifejtette, hogy a bővítmény nem került a társasház közös tulajdonába, nem minősül alkotórésznek, tartozéknak, és nem képezi az alperes tulajdonát sem. Kiemelte, hogy alperes nem bizonyította, hogy a 9 m² használata ingyenesen illeti meg, ezért felperes a Ptk. 99. §-a alapján használati díjra jogosult, melynek mértékét a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján 2009. február hó 3. - 2011. december hó 31. napja között 800.- forint/m²/hó + ÁFA, 2012. január hó 1. napjától 1.200,- forint/m²/hó + ÁFA összegben állapította meg. Utalt arra, hogy felperes 2007. január hó 27. napjáig használati díjat nem követelt az alperestől, ezen ráutaló magatartásával a használati díjról lemondott. Alaptalannak találta a terasz felépítmény elbontása iránti keresetet hivatkozással arra, hogy az alperes nem jogalap nélküli birtokos, a beépítést a felperes hozzájárulásával végezte. A felek között 2011. február hó 7. napján megkötött bérleti szerződésen alapuló 72.082,- forint bérleti díj megfizetésére az alperest perbeli elismerése alapján kötelezte. A 2009. március hó 31.-2010. december hó 22. közötti időszakra érvényesített 336.058,- forint késedelmi kamatkövetelés tekintetében az álláspontja az volt, hogy felperes az alperes késedelmét és annak mértékét a perben nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte. Kiemelte, hogy a társasház javára alapított földhasználati jog a tulajdonost megillető hasznok szedésére irányuló jogot nem szünteti meg, ezért - mivel a társasház nem élt ezzel a joggal - a felperes a teljes terasz 129 m² területe után jogosult használati díjra. Hivatkozott arra, hogy a társasháznak csak a felépítmény alatti földterületre van földhasználati joga. Kifejtette, hogy a földhasználati jog rendeltetése annak biztosítása, hogy az épület tulajdonosa az épületet használni tudja, az ezt meghaladó használat, hasznosítás jogszerűtlen. Hivatkozott arra, hogy birtokláshoz való joga alapján alperes relatív hatályú megállapodáson alapuló használati jogával szemben jogosult az eredeti állapot helyreállítására, mivel a teraszt saját maga kívánja hasznosítani. Kiemelte, hogy késedelmi kamatkövetelését tételesen részletezte, számlaszám, jogcím, fizetési határidő, összeg, tényleges fizetés, késedelmi kamat összege kimutatásával, mellyel szemben az alperes a vitatás megalapozottságát nem valószínűsítette.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomó részt helyesen állapította meg, mellőzi azonban a másodfokú bíróság annak megállapítását, hogy a felek közötti megállapodás alapján az alperes az építési munkálatok befejezését követően a terasz használatáért később meghatározandó bérleti díj megfizetésére vállalt kötelezettségét (3. oldal 6. bekezdés), mivel az ellentétes tartalmú tanúvallomások a megállapodás tényét nem igazolják, és az elsőfokú bíróság sem a felek megállapodása alapján kötelezte az alperest használati díj megfizetésére.

Az így pontosított tényállás alapján az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását kiegészíti az alábbiakkal:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a társasház javára biztosított földhasználati jogra figyelemmel a társasház alapító okiratában foglalt korlátozás hiányában a perrel érintett terasz területéből 120 m² nagyságú rész után a felperes használati díj iránti igényt nem érvényesíthet.

A társasház tulajdont alapító okiratban felek az építmény alatti területre a mellékelt használati megosztási vázrajz szerint földhasználati jogot alapítottak az épület fennállásáig. Az alapító okirat, továbbá a megosztási vázrajz (csatolva/3/F/7., 3/F/8.) és a hiteles tulajdoni lap másolat (.....50/F/5.) alapján a társasházat azhrsz.-ú ingatlanra, összesen 2808 m² területre illeti meg földhasználati jog, míg ezzel szemben a társasház alapterülete 1303 m² (.....47/F/2. szám alatt csatolt épület feltüntetési vázrajz). A 2014. március hó 15. napjáig hatályos 1997. évi CXLI. tv. 3. § (2) bekezdése alapján a földhasználati jog bejegyzése konstitutív hatályú, a bejegyzéssel, az abban megjelölt terjedelemben jött létre, tévesen hivatkozott ezért felperes arra, hogy kizárólag a társasház épület alatti földterületre terjed ki a földhasználati jog. Utal arra a másodfokú bíróság, hogy a társasház dologi jogi szempontból jelentős adataira - akár az alapító okiratban foglaltak ellenében is - a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai az irányadók (BH.2014/113. szám alatt közzétett eseti döntés). A földhasználati jog ezért felperes hivatkozásával szemben nem kizárólag a társasház alatti földterületre, hanem a megosztási vázrajz és a tulajdoni lap szerinti 2808 m² területre terjed ki, és az étterembővítmény alapterületéből erre a részre 120 m² esik.

A földhasználati jog önálló dologi jog. Az EBH.2010/2218. számú Elvi Bírósági Határozatban kifejtettek szerint a használati jogok a tulajdonjog tartalmát alkotó egyes részjogosítványoknak önálló jogviszonyokban való megtestesülései, a tulajdonjog tartalmának (birtoklás, használat, hasznosítás, gyümölcsszedés) úgynevezett „szelvényjogai”. E jogok bármelyikének jogosultja a más tulajdonában

álló dolognak az adott jogviszony által meghatározott terjedelemben hasznát veheti, a tulajdonos pedig ezt túrni köteles. A régi Ptk. (1959. évi IV. törvény) miniszteri indokolása értelmében a használati jogok azon alapulnak, hogy a tulajdonos a joga tartalmát kitevő egyes jogosítványokat más személynek abszolút (dologi), azaz a dolog mindenkori tulajdonosára kiható hatállyal átengedheti. Ezzel az egyes jogosítványok önálló létet nyernek, a rájuk vonatkozó speciális szabályok folytán külön jogintézményekké válnak. A földhasználati jog alapításáról ezért a tulajdonjog részjogosítványai közül a használat és hasznok szedésének joga kikerül, és a földhasználati jog, mint idegen dologbeli jog tartalmát adja. A földtulajdonos a földhasználati jog alapításával lemond ezen részjogosítványokról, a használat hasznok szedésének joga nem illeti meg, nem érvényesíthet ebből eredő igényt a földhasználati jog jogosultjával szemben.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy erre irányuló kereset, viszontkereset hiányában a perben a terasz tulajdonjogát nem vizsgálhatta, a kereset alapján a használat, hasznok szedése tárgyában kellett állást foglalnia. E tekintetben pedig az a döntő, hogy az alperesi terasz által foglalt 129 m² területből 120 m² területre a társasház a felperestől származtatott - az alapító okiratban a használat terjedelme, mértéke, minősége tekintetében nem korlátozott - földhasználati jog illeti meg, melynek része a használat, hasznok szedésének joga, ezért felperes a már átengedett terület használatáért díjat nem igényelhet.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a földhasználati joggal nem érintett 9 m² tekintetében az első írásba foglalt fizetési felszólítást megelőző időszakra érvényesített használati díj igény alaptalan. Felperes 1999. június hó 4., 2000. április hó 7. napján hozzájárult ahhoz, hogy az étterem terasza - túlnyomórészt földhasználati joggal terhelt területen - beépítésre kerüljön (...../6. és 22. sorszám alatt csatolt nyilatkozatok). A földhasználati jog alapítására figyelemmel a felperes azhrsz-ú ingatlan használatát ingyenesen biztosította a társasház tulajdonosainak, így az alperesnek is, a földterület használatát ellenszolgáltatás nélkül engedte át, ezért jogviszonyuk e tekintetben a Ptk. 583. § (1) bekezdése szerint (haszonkölcsön) minősül. Ezzel szemben a felperesre hárult annak bizonyítása, hogy a földhasználati joggal nem érintett 9 m² terület használata visszterhes volt, a felek között e tekintetben megállapodás jött létre.

Felperes bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, mivel K., D., K. tanúk a teraszt az étterem részének, alperes tulajdonának tekintették, dr. B. tanú ingyenes használatot feltételezett, tényekre azonban nyilatkozni nem tudott. Kizárólag dr. Sz. tanú állította, hogy a beépítés után díjfizetésről volt szó, azonban konkrét megállapodás részleteire nyilatkozni nem tudott.

Fentiekre tekintettel a haszonkölcsön szabályai alapján a felperesnek arra volt lehetősége, hogy a használat ingyenességét megszüntesse. Felperes 2009. január hó 27. napján kelt nyilatkozatával szüntette meg a használat ingyenességét, jelezte díjigényét, ezért helyesen állapította meg, az elsőfokú bíróság, hogy használati díj igény az ezt követő időszakra érvényesíthető.

Egyetért a másodfokú bíróság azzal is, hogy az étterem bővítmény lebontását a felperes alappal nem követelheti. A földhasználati joggal érintett területen a földhasználati jog és a felperes hozzájárulása zárja ki ezt az igényt. A fennmaradó 9 m² tekintetében pedig abban a kérdésben kell állást foglalni, hogy ezt a területrészt az alperes jogcím nélkül használhatja-e, birtokolhatja-e, ha az alperes jogcím nélküli birtokos, felperes kérheti a bővítmény elbontását és a földterület birtokba bocsátását.

A perbeli esetben felperes engedélyt adott a használatra és a beépítésre, a Ptk. 585. § (2) bekezdése alapján a felek közt ráutaló magatartással fent részletezett haszonkölcsön-szerződés jött létre e területre is, az alperes számára jogcímet a birtoklásra e szerződés teremtett. A felperest ugyan a Ptk. 585. § (2) bekezdése alapján megillette e szerződés felmondásának joga, jogosult arra, hogy az ingyenes használatot megvonja, azonban a felek jogviszonyára alkalmazandó régi Ptk. 4. §-a értelmében felperes e jogát a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően gyakorolhatja. Felperes az étterem bővítéséhez hozzájárult, az alperes építési engedély birtokában valósította meg a bővítést, az építményre használatba vételi engedélyt kapott. A 9 m² rész - ahol egyáltalán a bontás felmerülhet - elválaszthatatlan a terasz egészétől, a további 120 m² területtől. Ilyen körülmények között a 9 m²-re vonatkozóan előterjesztett igény a Ptk. 4. §-ban foglaltakat sérti, és a Ptk. 5. § (1), (2) bekezdés szerint joggal való visszaélésnek minősül.

Tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy alperesnek kellett bizonyítania azt, hogy a felperes késedelmi kamatkövetelését alappal vitatja. A felperes 33. szám alatt 2009. és 2010. évre vonatkozó - a számlaszámokat, esedékességet, összeget, jogcímet, fizetési határidőt, teljesítési időpontot, késedelmi kamat összegét - tartalmazó kimutatást csatolt. Alperes a késedelem tényét 93. és 99. szám alatti nyilatkozatában vitatta hivatkozással arra, hogy felperes a számlákat a fizetési határidő lejártát követően küldte meg, jogosulti késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Az elsőfokú bíróság ennek alapjánszámú végzésében helyesen tájékoztatta a felperest, hogy a felperest terheli annak bizonyítása, hogy az alperes mely számlák kifizetésével, milyen időtartamú késedelembe esett, azaz a számlák fizetési határidejét és a számlák alperes általi megfizetésének időpontját kell bizonyítania. Felhívta a felperest bizonyítékai határidőben történő előterjesztésére, figyelmeztette, hogy a határidő elmulasztása esetén a bíróság a bizonyítási indítvány bevétele nélkül a rendelkezésre álló adatok alapján határoz a Pp. 141. § (6) bekezdése szerint. Felperes a késedelem bizonyítása érdekében bizonyítást nem ajánlott fel, szám alatt kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy további okiratot nem kíván csatolni.

Önmagában a számlák.....szám szerinti részletezésben történt felsorolása, - a számlák csatolása, alperes általi átvételének igazolása hiányában, - nem alkalmas az alperes késedelmének igazolására.

Az alaptalanul fellebbező felperes költséget nem igényelhet, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárási költségének megfizetésére, mely költség a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj.

P é c s. 2014. április 28.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró