

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.550/2014/4.

A Kúria a Havasi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Havasi Bence ügyvéd) által képviselt felperesnek dr. Nemes Nagy Boldizsár ügyvéd által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése iránt a Győri Törvényszék előtt G.20.897/2009. számon megindított perében a Pécsi Ítéltábla 2014. április 28. napján meghozott Gf.IV.30.400/2013/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes 2014. szeptember 12. napján 115. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult eljárásban a felperes többször módosított keresetében 5.184.000 forint használati díj, 72.082 forint bérleti díj, 336.058 forint késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Kérte továbbá az alperes kötelezését a felperes tulajdonát képező ingatlanon létesített terasz építmény lebontására, és a terasz birtokának a felperes részére történő visszabocsátására. Előadta, hogy a tulajdonát képező strandfürdő megjelölésű ingatlanon egy társasház létesült, melyet önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A társasház több egysége az alperes tulajdonát képezi, így az étterem is. Az alperes az éttermet bővítette akként, hogy az épülethez közvetlenül csatlakozó 130 m² nagyságú meglévő terasz felépítményt nyitható üvegfalakkal építette körül és lefedte. A terasz azonban nem tartozik az étteremhez, az nem képezi az alperes külön tulajdonát, de nem képezi a társasház közös tulajdonát sem, az kizárólag a felperes tulajdona. Az alperes

közel tíz éve kizárólagosan használja a teraszt. A társasház az épület alatti földterületből 2808 m² nagyságú részre földhasználati jog illeti meg, a jog alapítása ellenérték nélkül történt. Ettől független, hogy az alperes a terasz használatáért köteles ellenértéket fizetni, amit a felperes 3.000 forint/m²/hó+áfa, azaz 390.000 forint/hó+áfa összegben számít fel, és öt évre, 2004. február 1. napjára visszamenőleg érvényesít. Az erről kiállított 5.616.000 forint összegű számlát és a díjigényt az alperes visszautasította. A terasz tekintetében a használati díj iránti igényét 2009. január 27. napjával keltezett irattal közölte először az alperessel. A felek között a termálfürdőn belül 127,5 m² nagyságú területre 2001. január 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre, a szerződés az alperes felmondása révén 2009 júniusával megszűnt. E bérleti szerződésből az alperesnek 72.082 forint tartozása maradt fenn, melyet nem fizetett meg. A felperes által kibocsátott számlák késedelmes megfizetése miatt 336.058 forint késedelmi kamatkövetelése keletkezett. A terasz építmény elbontását amiatt igényelte, mert az a tulajdonát képező területre létesült, nem tartós fennmaradásra szánt, vagyis tartozéknak minősül (Ptk. 95. § (2) bekezdés). A tulajdonosi részjogosítványait kívánja gyakorolni, amikor egy aktuálissá vált cél (kiegészítő turisztikai szolgáltatás) érdekében a teraszt használatba kívánja venni. Álláspontja szerint a társasház alapításakor létrejött földhasználati jog kizárólag az épület alatti telekre szűkebb körre vonatkozott. A földhasználat intézményével ellentétes, hogy erre hivatkozással a földhasználat egyik jogosultja üzleti céllal, haszonszerző tevékenységre használja az érintett telek egy részét, ráadásul ellenérték nélkül. Az alperes védekezésére előadta, hogy a terasz nem része az étteremnek, ezt igazoló okirat nem létezik. A terasz tulajdonosa a felperes. Az alapító okiratban rögzített földhasználati jog csak az épület rendeltetésével összhangban álló használatra jogosít, így az épület megközelítésére, fenntartására. A földhasználati jog a teraszra nem terjed ki, hiszen ez esetben a társasház összes tulajdonosát megilletné. A késedelmi kamatra vonatkozó kérelem rész tekintetében az általa csatolt kimutatást meghaladóan nem kívánt bizonyítékot benyújtani. A földmérő szakértői véleményt elfogadta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A teraszhoz kapcsolódó területhasználati díjat illetően előadta, hogy a társasház építésekor az alperes tulajdonába kerülő étterem részeként a terasz már az építési engedélyben is szerepelt. Hogy a terasz a társasház szerves részeként létesült, a felperes is elismerte egy időben. A terasz zárttá tétele annak érdekében történt, hogy rosszabb idő esetén is használható legyen, de az az alapterületet nem érintette. A terasz által elfoglalt terület ingyenes használatáról megállapodás volt szóban, de ráutaló magatartással mindenképpen létrejött. Az engedélyköteles építkezés során a földterület tulajdonosának, a felperesnek tudtával és hozzájárulásával

jóhiszeműen létesített a tulajdonát képező étteremmel szervesen összefüggő, attól el nem választható felépítményt. A terasz jogi jellegét illetően a társasházi tulajdon része, és kiterjed rá az alapító okiratban kikötött földhasználati jog, ami ellenérték nélküli. A 72.082 forint bérleti díjtartozást elismerte. Állította, hogy a bérleti jogviszony alapján a felperes által kiállított számlákat minden esetben megfizette. Ha a számla kiállításakor azonos téves összeget tüntettek fel, a tévedés jogosulti oldalon áll fenn, jogosulti késedelem esetén a kötelezett egyidejű késedelme kizárt (Ptk. 303. § (3) bekezdés). Emellett a 2009. évre meghatározott összeget vitatta, mert a felperesnek a felek szerződése alapján nem volt joga a KSH által közölt inflációs rátával emelni a bérleti díjat. E tárgyban a felek között nem volt megállapodás, szerződésmódosítás. Az elbontásra vonatkozó kereseti kérelemre kifejtette, hogy ilyen igény a társasházzal szemben volna előterjeszthető, mert az építmény a társasház közös tulajdonát képező területen található.

A Győri Törvényszék 2013. szeptember 25. napján meghozott G.20.897/2009/111. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 680.158 forintot, ezen összegből 72.082 forintnak 2009. július 7. napjától járó évi 20% kamatát, 608.076 forintnak 2011. július 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegét, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékét. Kötelezte az alperest, hogy 2013. október 1. napjától az ingatlanon létesített - a meglévő terasz nyitható üvegfalakkal történő beépítésével és cserépfedéssel kialakult - étterem-bővítmény fennállásáig fizessen meg a felperesnek minden hónap 10. napjáig használati díj címén havi 10.800 forint+áfa összeget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az alperes beszámítási kifogását elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított nyolc napon belül leletezés terhe mellett rójon le 27.000 forint kereseti illetéket. Kötelezte továbbá a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 328.050 forint+áfa, azaz 416.625 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlan a felperes tulajdonát képezi. A Ptk. 99. §-ára tekintettel a vagyontárgy haszna a használati díj, melynek szedésére a tulajdonos jogosult, aki e jogát átruházhatja, illetve átengedheti. A felperes és a társasház az alapító okirat II/A. pontjában megállapodtak, hogy a társasházat a felperes tulajdonában álló ingatlanra, abból 2808 m² nagyságú területen ingyenes földhasználati jog illeti meg, és ez feljogosítja a hasznok, illetve a használati díj szedésére. Az elsőfokú bíróság alaptalannak minősítette azt a felperesi hivatkozást, hogy a földhasználati jog csupán a társasház rendeltetésével összhangban álló használatra jogosít, üzleti célú

hasznosítást nem tesz lehetővé az alperes részére. A Ptk. 207. § (1) bekezdésének figyelembevételével megállapította, hogy az alapító okirat aláírásakor a felperes nem korlátozta a társasházi földhasználat terjedelmét, nem határozta meg, milyen célok, funkciók valósíthatók meg az érintett földterületen. Az sem olvasható ki a szövegből, hogy a társasház részére megtiltotta az üzleti célú használatot. Korlátozó rendelkezés hiányában a társasházat megilleti a perrel érintett terasz területéből - az aggálytalan, felek által nem vitatott földmérő szakértői vélemény alapján - 120 m² nagyságú rész haszna. Az alperes által használt terasz 9 m²-nyi területet foglal el a földhasználattal nem érintett felperesi ingatlanból. A terasz aljzata statikailag nem képez egységes szerkezetet a társasház épület vízszintes tartószerkezetével, az alagsor feletti födémmel, mivel a födém vasalása nem nyúlik be a terasz vasalt aljzat betonjába. A terasz alapja nem minősül az alapító okirat szerint társasházi közös tulajdonba kerülő alapnak, felmenő falaknak, illetve födémszerkezetnek. A társasház kizárólag az épületre jött létre, a terasz alapja pedig nem része az épületnek. Nem minősül a terasz aljzata a társasház alkotó részének (Ptk. 95. § (1) bekezdés), hiszen nincs is vele egyesítve. Nem tekinthető tartozéknak sem, mert a társasház rendeltetésszerű használatához, épségben tartásához nem szükséges.

A felek 1998. december 17. napján létrejött megállapodása szerint az alperes a 178,11 m² hasznos alapterületű étterem, konyha céljára szolgáló egység tulajdonjogát szerezte meg, és ebbe a terasz nem tartozik bele. Az alperes ráépítés címén tulajdonjog iránti igényt kizárólag keresetként, illetve viszontkeresetként érvényesíthette volna, ellenkérelemként nem, ezért az erre vonatkozó hivatkozást az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

A terasz alapja a földtulajdonos felperes tulajdonát képezi, aki a földhasználattal nem érintett 9 m² tekintetében jogosult használati díjat követelni. Az alperes védekezése szerint kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a felperes ingyenes használatába adja a szilárd burkolatú fedetlen teraszt. A felperes pedig azt állította, hogy kizárólag az építmény elkészültéig engedélyezett ingyenes használatot, az építkezés befejezése utáni időre bérleti díj fizetésében állapodtak meg, de ennek összegét nem határozták meg. A Ptk. 201. § (1) bekezdésére figyelemmel a megállapodás ingyenes jellegét az alperesnek kellett bizonyítania, és az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperes nem tudta bizonyítani: a felperes akarata ingyenes alperesi használat biztosítására irányult, ezért a Ptk. 201. § (1) bekezdése szerinti visszterhesség vélelme érvényesült. A felperes 2009. január 27. napjáig nem lépett fel az alperessel szemben használati díj iránti követeléssel, ami azt eredményezi, hogy a megelőző időszakra ráutaló magatartással lemondott a díj érvényesítéséről. A fizetési felszólítás alperesi átvételét követő időszakra a felperes jogosult volt 9 m² területre használati díjat követelni. Az elsőfokú bíróság a beszerzett

ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő álláspontot osztotta: e terület önállóan rendkívül nehezen adható bérbe, ami nyilván kihat a használati díj összegére, csakúgy mint az a tény, hogy a terasz túlnyomó része a társasház földhasználati jogával terhelt. A szakértő a beépítetlen területre meghatározott használati díjat 2009. február 3. és 2011. december 31. napja közötti időre 800 forint+áfa/m²/hó, az ezt követő időre pedig 1200 forint+áfa/m²/hó összegben határozta meg. Így 2009-re 100.584 forint, 2010. és 2011. évre 219.456 forint, 2012. január 1. napjától 2013. szeptember 30. napjáig 288.036 forint a lejárt használati díj.

A lejárt használati díj után a felperes - hivatkozva a 2008. február 4-i megállapodásra - 20% mértékű késedelmi kamatot érvényesített. Az elsőfokú bíróság szerint a felek szándéka szerint ez a megállapodás köztük fennálló folyamatos üzleti kapcsolat körében kiállított számlák késedelmes megfizetése esetére vonatkozott. A használati díj ezen a körön kívül esik, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerint döntött a késedelmi kamat mértékéről.

A felperes keresete a terasz felépítmény lebontására is irányult. Ez a felépítmény túlnyomórészt olyan felperesi tulajdonú ingatlanon fekszik, amelyre a társasház földhasználati jog illeti meg, csak 9 m² található a földhasználattal nem érintett felperesi tulajdonon. A felperes időbeli korlátozás nélkül adta hozzájárulását ingatlana beépítéséhez, ezzel feljogosította az alperest a terasz alapterületének birtoklására, így az alperes nem tekinthető jogalap nélküli birtokosnak, és a felperes nem követelheti a felépítmény elbontását.

Az alperes Ptk. 6. §-ára alapított beszámítási kifogását illetően az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy e körben bizonyítási indítványa nem volt, ezért azt a bizonyítatlanság miatt utasította el.

A 72.082 forint és kamataira irányuló keresetet az alperes nem vitatta.

A késedelemre alapított felperesi kereseti kérelem tárgyában rámutatott, a felperes nem tudta bizonyítani, milyen fizetési késedelmei nyomán keletkezett az alperesnek 336.058 forint kamathátraléka. Az alperes védekezésére figyelemmel a kamatkövetelés fennállása és beazonosíthatósága a felperest terhelte, és a bizonyítatlanság következménye a felperest sújtja.

A perköltség tárgyában a Pp. 75. § (2), 81. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 8. § (3) bekezdés a) pontja és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja, 3. § (1), (2) és (6) bekezdése alapján határozott.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett kérve keresetének teljes körű teljesítését.

A Pécsi Ítéltábla 2014. április 28. napján meghozott Gf.IV.30.400/2013/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 179.800 forint másodfokú perköltséget.

Megállapította: a társasház javára biztosított földhasználati jogra figyelemmel a perrel érintett terasz területéből 120 m² nagyságú rész után a felperes használati díj iránti igényt nem érvényesíthet. A társasházat a 2808 m² területű ingatlanra földhasználat jog illeti meg, míg a társasház alapterülete 1303 m³. A földhasználati jog bejegyzése konstitutív hatályú, a bejegyzéssel, az abban megjelölt terjedelemben jött létre (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. § (2) bekezdés). A felperes ezért tévesen hivatkozott arra, hogy kizárólag a társasház épülete alatti földterületre terjedt ki a földhasználati jog. Ez a jog a megosztási vázrajz és a tulajdoni lap szerint 2808 m² területre terjed ki, és az étterembővítmény alapterületéből 120 m² esik erre a részre. A földhasználati jog önálló dologi jog, a tulajdonjog tartalmát alkotó egyes részjogosítványoknak önálló jogviszonyokban való megtestesülései, a tulajdonjog tartalmának úgynevezett szelvényjogai" (EBH2010/2218). E jogok bármelyikének jogosultja a más tulajdonában álló dolognak az adott jogviszony által meghatározott terjedelemben hasznát veheti, a tulajdonos pedig ezt túlni köteles. A Ptk. miniszteri indokolása szerint az egyes jogosítványok önálló létet nyernek, a rájuk vonatkozó speciális szabályok folytán külön jogintézményekké válnak. A földhasználati jog alapításakor a tulajdonjog részjogosítványai közül a használat és a hasznok szedésének joga kikerül, és ez adja a földhasználati jog, mint idegen dologbeli jog tartalmát. A földtulajdonos a földhasználati jog alapításával lemond ezen részjogosítványokról, a használat, hasznok szedésének joga nem illeti meg, ebből eredő igényt nem érvényesíthet a földhasználati jog jogosultjával szemben. Az alperesi terasz által elfoglalt 129 m² területből 120 m²-re a társasházat a felperestől származtatott földhasználati jog illeti meg, ennek része a használat, a hasznok szedésének joga, ezért a felperes a már átengedett terület használatáért nem igényelhet díjat. A fennmaradó 9 m²-re pedig az első írásba foglalt fizetési felszólítást megelőző időszakra érvényesített használati díj iránti igény alaptalan. A felperes 1999. június 4. és 2000. április 7. napján hozzájárult az étterem teraszának megépítéséhez. A felperes a földterület használatát ellenszolgáltatás nélkül engedte át, ezért a jogviszony e tekintetben a Ptk. 583. § (1) bekezdése szerinti haszonkölcsön szabályai szerint minősül. A felperesre hárult annak bizonyítása, hogy a földhasználati joggal nem érintett 9 m² terület használata visszterhes volt, a felek e tárgyban megállapodtak. A felperes a bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget. A haszonkölcsön szabályai alapján a felperesnek arra volt lehetősége, hogy a használat ingyenességét megszüntesse. A felperes 2009. január 27.

napján szüntette meg a használat ingyenességét, jelezte a díjigényét, ezért használati díj az ezt követő időszakra érvényesíthető.

Az étterem bővítmény lebontását a felperes nem követelheti alappal, ezt a földhasználati joggal érintett területen a földhasználati jog és a felperes hozzájárulása zárja ki. A fennmaradó 9 m² tekintetében pedig arról kellett állást foglalni, hogy ezt a területrészt az alperes jogcím nélkül használhatja-e, birtokolhatja-e. Ha az alperes jogcím nélküli birtokos, a felperes kérheti a bővítmény elbontását és a földterület birtokba bocsátását. A felperes engedélyt adott a használatra és a beépítésre, a Ptk. 585. § (2) bekezdése alapján a felek között ráutaló magatartással haszonkölcsön- szerződés jött létre e területre is. A felperest ugyan a Ptk. 585. § (2) bekezdése alapján megilleti a felmondás joga, jogosult az ingyenes használat megvonására. Ezt a jogot azonban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően gyakorolhatja (Ptk. 4. §). A 9 m² terület - ahol egyáltalán a bontás felmerülhet - elválaszthatatlan a terasz egészétől. Ilyen helyzetben a 9 m²-re vonatkozóan előterjesztett igény a Ptk. 4. §-ában foglaltakat sérti, és a Ptk. 5. § (1), (2) bekezdése szerint joggal való visszaélésnek is minősül.

Tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy a késedelmi kamatkövetelés tekintetében a bizonyítás az alperest terheli. Az alperes a késedelem tényét vitássá tette azzal, hogy a felperes a számlákat a fizetési határidő lejártát követően küldte meg, jogosulti késedelem a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felperest, hogy őt terheli annak bizonyítása, mely számlák kifizetésével, milyen időtartamú késedelembe esett az alperes. A felperes a késedelem bizonyítására nem tett indítványt, sőt 99. sorszámú nyilatkozott, hogy további okiratra nem kíván hivatkozni. Önmagában a számlák felsorolása, csatolása alperesi átvétel igazolása hiányában nem alkalmas az alperes késedelmének igazolására.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján rendelkezett.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő, a keresetének helyt adó új határozat hozatalát kérte. A jogerős ítélet a Ptk. 157. § (2) bekezdésébe ütköző módon figyelmen kívül hagyta a felperes hasznok szedésére irányuló jogosultságát. A bíróságok kirívóan okszerűtlenül értékelték a tényállást, amikor nem vették figyelembe: a társasház - mint a földhasználati jog jogosultja - egyáltalán nem gyakorolta a hasznok szedésére irányuló jogosultságát. A felperes nem a földhasználati jog ellenértékét követeli a társasházzal szemben, hanem az alperes által megvalósított használat tényére tekintettel érvényesít használati

díjat. A felperes mint tulajdonos a földhasználati jog alapításával nem mondott le véglegesen a hasznok szedésének jogáról. A Ptk. 157. § (2) bekezdésének analógiájára azt a tényt, hogy a társasház nem gyakorolta a hasznok szedési jogosultságát az alperesi használattal kapcsolatban, úgy kell értékelni, hogy ezzel a jogával felhagyott. A jog gyakorlásával történő felhagyás idejére és annak erejéig a felperes jogosult saját jogán, tulajdonosi részjogosítványként a tényleges használat ellenértékét követelni. A felperes mindvégig az ingatlan tulajdonosának minőségében járt el, és követelte a használati díjat. Az alperes sem a társasházat tekintette a használat, hasznok szedése körében jogosultnak, hanem a felperest. Az alperes nem társasháztól, hanem a felperestől kért hozzájárulást a terasz befedésével kapcsolatos építési engedélyezési eljáráshoz. A társasház soha sem gyakorolta a földhasználatához kapcsolódó jogait. Az alperes a földrészletet, a terasz területét nem a társasház jogán vagy annak nevében használja és birtokolja, jogcímét nem a földhasználati jogból vezeti le. Az alperes használati joga legfeljebb egy relatív hatályú - visszterhes - megállapodáson alapul, amit a felperessel kötött. A bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelését jelenti a társasház alapító okiratának értékelése, a levont következtetés ellentétes az okirat tartalmával. A helyes értelmezés szerint az okirat rögzíti a telektulajdonos abbéli szándékát, hogy a felépítmény (társasház) kizárólag az alatta elhelyezkedő földrészlet vonatkozásában szerez földhasználati jogot. A felperes kifejezett akarata volt, hogy a földhasználatból eredő jogosítványok korlátozott mértékben illessék meg a társasházat. Ez a jog a tulajdonostársak közösségét kizárólag azért illeti meg, mert a felépítmény idegen telken áll, és ennek erejéig szükséges volt az ingatlan használat dologi jogi rendezése, valamint biztosítani kell a felépítmény közúttal való megfelelő összeköttetését is. A terasz bővítmény megtartotta ingó jellegét, sem az épülettel, sem a teraszaljjal nem alkot olyan szerkezeti egységet, ami miatt a pavilontól, mint ingóságtól eltérő jogi minősítést kaphatna. A ráépítés szabályai ezért a teraszra nem alkalmazhatók. A felperes a teraszt eredeti céljának megfelelően kívánja saját maga hasznosítani. A tulajdonost a Ptk. 98. §-a alapján megilleti a birtokláshoz való jog. A földhasználati jogot a birtok felperes részére történő visszaállítása nem korlátozza, nem sérti. A felperes azonban jelentős beruházással hozta létre a teraszaljjat, a fürdő komplexum területén helyhiánnyal küzd, a terasz alkalmas rendezvények lebonyolítására. Okszerűtlen a bíróság értékelése, mely a Ptk. 4. §-ába ütközőnek tartja az elbontásra irányuló kereseti kérelmet, a terasz beépítésére vonatkozó szerződés felmondását. A felmondás a tulajdonosi minőségből eredő alapvető jog, ami nemcsak 9 m²-t, hanem az egész terasz területét érinti. A csatolt kimutatásból aggálymentesen megállapítható, hogy az alperes mely számlákkal, milyen időtartamú késedelembe esett. A kimutatás tartalmazza az alperes által teljesített fizetés napját, összegét, jogcímét, a késedelem tartamát és a kamat mértékét. Ezzel

szemben az alperes részéről nem volt bizonyíték, de még csak valószínűsítés sem, hogy milyen okból vitatja a késedelmet.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Az eljáró bíróságok az ügy szempontjából irányadó tényállást a bizonyítékok helyes mérlegelésével állapították meg, az abból levont jogi következtetés helyes, a jogszabályoknak megfelel. A több éven át tartó perben a felperesnek lehetősége volt annak bizonyítására, hogy a társasház „felhagyott” a hasznok szedésének jogával, illetőleg a felek jogviszonyában a haszonélvezet szabályait kellene alkalmazni, azonban ezt a körülményt a jogerős ítélet meghozataláig még csak említés szintjén sem vetette fel. Maga a per tárgya a felperes használati díj iránti igénye volt, melyet arra hivatkozással kívánt érvényesíteni, hogy az alperes az ő területét használja. Ez az állítás azonban csak 9 m² területre volt megállapítható, az ezt meghaladó terület vonatkozásában a felperes rendelkezési jogának kimerítését a bíróságok megfelelően tárták fel és értékelték. A teraszterület birtokállapotának helyreállítása és a késedelmi kamatkövetelés tekintetében a bizonyítási terhet a bíróságok megfelelően osztották ki, a felperes által előterjesztett indítványoknak maradéktalanul eleget tettek, a levont következtetések e tárgyban helytállóak.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a földhasználati jog alapítása nem jelenti, hogy a felperes a hasznok szedésének jogáról lemondott volna, ezért őt illeti meg a terasz teljes területére ez a jog, továbbá, hogy a késedelmi kamat iránti követelését kellő mértékű bizonyítás ellenére utasította el a bíróság. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Az ingatlan társasháztulajdont alapító okirata szerint az épület alatti földterületre - használati megosztási vázrajz szerint - földhasználati jogot alapítottak az épület fennállásig. A földhasználati jog alapítása ellenérték nélkül történt. A hivatkozott vázrajz szerint a földhasználati jog a területre és 2808 m²-re terjed ki. A használati megosztási vázrajz alapján egyértelmű, hogy a földhasználati joggal terhelt ingatlan nagyobb alapterületű mint a rajta elhelyezett társasházépület, vagyis a felperes nem pusztán a társasház alapterületének megfelelő földrészletre, hanem az egész ingatlanra biztosította az ingyenes földhasználati jogot.

A Ptk. 156. § (1) bekezdése értelmében a megállapodáson vagy bírósági határozaton alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa jogosult a föld (földrészlet) használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni az ennek fenntartásával járó terheket. A földhasználati jog alapításával a felperes mint az ingatlan tulajdonosa elvesztette ezen ingatlan használatára, hasznok szedésére vonatkozó jogát, és ez a jog a társasházat alkotó tulajdonosok közösségét illeti meg az épület fennállásáig. A haszonélvezet szabályai, így a Ptk. 157. § (2) bekezdése még kiegészítő jelleggel sem alkalmazhatók. A perben nem volt adat arra, hogy a társasházat alkotó tulajdonosok közössége az alperessel szemben a per tárgyát képező bővítmény miatt a földhasználati jogból eredő követelést támasztott volna. A felperest, mint a föld tulajdonosát viszont ez nem illeti meg, egyrészt mert ebben a minőségében a földhasználati jog folytán őt nem illeti meg a használat, hasznok szedésének joga, másrészt, mert részéről a földhasználati jog alapítása ellenérték kikötése nélkül történt. Nem mond mindennek ellent, hogy a bővítmény létesítéséhez a felperes hozzájárulása kellett, mert erre nem az őt megillető használat, hasznok szedésének joga okán, hanem tulajdonosi minősége miatt volt szükség.

A földhasználati jog alapítására tekintettel a felperes nem követelheti a földhasználati joggal érintett területen alperes által létesített bővítmény elbontását, mert az túlnyomó részt olyan területen van, amelyen a használat és a hasznok szedésének joga a felperest nem illeti meg. A 9 m²-nyi terület után az alperes a jogerős ítélet szerint köteles díjat fizetni. A 9 m²-re eső épületrész elbontását a felperes azért nem kérheti alappal, mert ő maga járult hozzá az ilyen módon történő létesítéshez, és az elbontás az okszerű gazdálkodás követelményét sértené.

A perbe vitt követelés szempontjából irreleváns, hogy a megvalósult bővítmény ingónak vagy ingatlannak minősül-e, hogy a ráépítés szabályai alkalmazhatók-e, bár kétségtelen erre irányuló viszontkereseti kérelem hiányában ez a kérdés érdemben nem is volt vizsgálható. Annak sincs jelentősége, hogy a felperesnek aktuálisan szüksége volna a területre, mert annak használatát, hasznai szedésének jogát a társasházat alkotó tulajdonosok közösségének átengedte. A „szerződés felmondására” vonatkozó felülvizsgálati kérelemben írt okfejtést pedig azért kell figyelmen kívül hagyni, mert ilyen tényállítás a jogerős ítélet meghozataláig nem képezte a per tárgyát.

A felperes által kibocsátott számlák késedelmes teljesítésére alapított követelést illetően is helytálló a jogerős döntés. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az egyes általa érvényesített követelésekről a

számlát az alperes mikor vette át, az alapján milyen fizetési határidő helyett mikor teljesített, és ilyen módon mely időszakra milyen összegű késedelmi kamat számítható fel. A felperes e követelését egy lista csatolásával kívánta bizonyítani, és felhívásra sem kívánt ezen túlmenő bizonyítékot benyújtani. Az alperes a per során végig kérte, hogy a felperes ezt a követelését tételesen bizonyítsa. A felperes által összeállított lista nem más mint a felperes nyilatkozata, melynek tartalma csak az esetben lett volna bizonyított tényként elfogadható, ha azt az alperes nem teszi vitássá, hanem elfogadja. Mivel az alperes vitatta a felperes e követelését, a felperesnek az egyes számlák, azok alperes általi átvételének és az azokhoz kapcsolódó alperesi teljesítéseknek a bizonylatait bizonyítékként elő kellett volna terjesztenie, mert csak így tudta volna az alperes késedelmes teljesítésére alapozott követelését minden kétséget kizáróan bizonyítani.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes részéről a felülvizsgálati illeték lerovottnak minősül. A perköltség tárgyában a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2015. szeptember 28.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó
bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő