

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a korábban dr. Nochta Tibor, majd dr. Jandó Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kiss Attila ügyvéd által képviselt I.r. és II.r., valamint a dr. Herczeg Márta ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pécsi Városi Bíróság előtt 14.P.22.197/2005. szám alatt folytatott és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 3.Pf.21.494/2006/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. szeptember 19. napján megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 130.000 (Százharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy felhívásra fizessen meg az Államnak 264.000 (Kettőszázhatvannégyezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Indokolás:

A felperes és az I.r. alperes testvérek, a II.r. alperes az édesanyjuk.

A perbeli üdülőteltet a tulajdonszerzésüket korlátozó rendelkezésekre figyelemmel az 1975. december 6. napján megkötött szerződéssel az anyai nagyszülők az unokák nevére vásárolták meg a saját haszonélvezeti joguk, majd ezt követő sorrendben a II.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának kikötése mellett. Az adásvétel célja egyértelműen a család pihenését biztosító üdülő felépítése volt, az építkezést közvetlenül az ingatlan

tulajdonjogának megszerzése után megkezdték, hiszen az akkor még kiskorú unokák részére a használatba vételi engedély kiadása a kétszintes épületre 1980 május 13-án megtörtént.

1985-ig az üdülőt gyakorlatilag a II.r. alperes hasznosította, akkor azonban a családi kapcsolat elmérgesedése miatt az addig az üdülőt nem használó nagyszülők közül a nagyapa a II.r. alperestől visszavette az ingatlan kulcsait és a használatot a továbbiakban a felperes részére biztosította.

1988-ig történtek kísérletek az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére, ezek azonban nem vezettek eredményre, így a nagyapa 2005-ben bekövetkezett haláláig a felperes birtoklása biztosított volt (a másik nagyszülő korábban elhunyt).

A nagyszülők haszonélvezeti jogának megszűnését követően az alperes az önkormányzathoz fordult a birtoklás rendezése érdekében, a felperes pedig a bíróságnál terjesztett elő keresetet. Ebben annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és a nagyszülők részéről már megszűnt haszonélvezeti jog a vétel időpontjában üres építési telekre terjedt ki, így a sorrendben a nagyszülőket követő II.r. alperes haszonélvezeti joga is csak a telekre vonatkozik. A további kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy az ingatlannak az I.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott hányadát elbirtoklással tulajdonul megszerezte. Az elbirtoklás kezdő időpontját először 1985-ben jelölte meg, majd ezt az időpontot 1990-re módosította.

Az elsőfokú bíróság a másodfokon helybenhagyott ítéletével a felperes keresetét teljes egészében elutasította. Megállapította, hogy a haszonélvezeti jog - az alapítás céljának megfelelően - nem az üres építési telekre vonatkozott, hanem kiterjedt az azon a vételt követően a nagyszülők költségén felépített nyaraló épületre is. Ennél a megállapításánál, szemben az elsőfokú bíróság által a bizonyítási teher szabályaira tett, az adott esetben téves utalására, a másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság közzétett határozatából indult ki, amely szerint a haszonélvezeti jog terjedelme - ellenkező megállapodás hiányában - az ingatlan szerződéskori állapotához igazodik. Nincs akadálya azonban annak, hogy a felek a szerződésben akár ráutaló magatartás útján úgy állapodjanak meg, hogy az építési telekre biztosított haszonélvezeti jog terjedelme a jövőben építendő felépítményre is kiterjedjen (EBH.2002/627).

A jelen esetben a bizonyítékok mérlegelésével a bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a nagyszülők által az unokák részére vásárolt ingatlanon a nagyszülők építkezésével létrehozott

felépítmény is tárgya volt az ingatlan-nyilvántartásba a telekvásárlás idején bejegyzett haszonélvezeti jognak, hiszen ezt a jogot a család a II.r. alperes javára is nyilván nem azért kötötte ki, hogy az üdülőhasználatától elzárva kizárólag a kertet használhassa, hanem azért, hogy egymást követő generációk használatához az azt túrni tartozókkal szemben a használónak érvényes jogcíme legyen.

A korabeli családi kapcsolatokra, az építkezés körülményeire, a vásárlással kapcsolatos célra és az 1985-ig kialakult tényleges helyzetre is figyelemmel a teljes felépítményes ingatlant terhelő haszonélvezeti jog megfelel a tulajdonosok és a haszonélvezők szerződéses akaratának. Mindebből pedig az következik, hogy a felperes tulajdonostársként a II.r. alperest, mint haszonélvezőt sorrendben megelőző haszonélvezők hozzájárulásával gyakorolhatta tulajdonosi jogait az ingatlan egésze felett.

Az elbirtoklásra alapított igények tekintetében mindkét fokú bíróság utalt a Legfelsőbb Bíróság PK.4. számú Állásfoglalásában foglaltakra, amely a tulajdonostársak között az elbirtoklást csak rendkívüli esetekben teszi lehetővé. Nyomatékosan utalt mindkét fokú bíróság arra, hogy az elbirtoklás kezdeteként eredetileg megjelölt időpontban a felperes még ingatlancserével próbálta az I.r. alperes illetőségét kiváltani, továbbá utalt arra is, hogy az érintettek között a tulajdonjog rendezése érdekében még 1998-ban és 2005-ben is folytak tárgyalások. Ilyen körülmények között pedig a felperes sajátjakénti és szakadatlan birtoklását a társtulajdonos illetőségének elbirtoklását eredményező módon megállapítani nem lehet.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és a keresete szerinti döntés meghozatala iránt.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelmét alapvetően a bizonyítékok nem megfelelő mérlegelésére, a bizonyítási teher szabályainak téves alkalmazására és így a megállapított tényállás helytelen voltára alapozta.

A jelen esetben a Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelemre figyelemmel részint abban a kérdésben kellett döntenie, hogy az

építési telek vételének időpontjában bejegyzett és a mai napig az ingatlan egészére feltüntetett haszonélvezeti jog kizárólag a telekre vagy a felépítményes üdülőingatlanra vonatkozik-e. További eldöntendő kérdés a felperes elbirtoklásán alapuló jogszerzésének a kérdése volt.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő.

Jogszabályt sért a megalapozatlan határozat is, így ha az ítélet a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul, a bíróság ténymegállapításai a bizonyítási eljárás és a per egyéb adataival ellentétesek, vagy a bíróságnak azokból levont következtetései nem helytállóak.

A beszerzett periratokból megállapíthatóan a helyes tényállás megállapítása érdekében a bíróság a jogerős ítélet meghozatala előtt a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat, a per egyéb adatait és a felek magatartását a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében meghatározott módon összességükben értékelte és mérlegelése eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy az építési telek vételének időpontjában a teljes család egyértelmű akarata arra irányult, hogy a nagyszülők anyagi ráfordításával megvalósuló építkezés eredményeként az egész család pihenése az üdülőingatlanban biztosított legyen. Ehhez képest pedig helyes volt az a döntése, hogy a bejegyzett haszonélvezeti jogok nem a bejegyzéskori állapothoz igazodnak, hanem azok a teljes üdülőingatlanra állnak, illetőleg álltak fenn.

Kiemeli a Legfelsőbb Bíróság azt, hogy a haszonélvező a jogosultságának fennállása alatt szinte a tulajdonos jogait gyakorolhatja és a tulajdonos kötelezettségeit kell teljesítenie úgy azonban, hogy a tulajdonos még a jogviszony fennállása alatt is rendelkezik bizonyos jogokkal és kötelezettségekkel. A haszonélvező például a haszonélvezet átruházására nem jogosult, de a haszonélvezetből folyó jogosultságok gyakorlását másnak - akár ellenérték fejében, akár ingyenesen - át is engedheti (Ptk.157.§ (2) bekezdés).

A haszonélvezeti jogviszony fennállása alatt kivételesen a tulajdonos is élhet a birtoklás, használat és hasznoszedés jogaival, ennek feltétele azonban, hogy a haszonélvező e jogokat ne gyakorolja (Ptk.155.§(2) bekezdés).

A haszonélvező arra az időre, míg jogát nem gyakorolja a tulajdonostól a hasznok kiadását nem követelheti, haszonélvezeti

jogánál fogva viszont a dolgot a tulajdonostól bármikor visszaveheti, kivéve ha ezt szerződés, vagy a hasznélvezeti jog felfüggesztése kizárja.

Nem kétséges, hogy a rangsorban a II.r. alperest megelőző nagyapa 1975-ben, addig a II.r. alperes részére átengedett hasznélvezeti jogot vonta vissza a kulcsok birtokbaadását igényelve mind a lakásra, mind az épületre is kiterjedően. Az sem kétséges, hogy ezt követően a jog gyakorlását a felperesnek engedte át, anélkül azonban, hogy ezzel a hasznélvezeti jogáról lemondott volna. Következésként a felperes birtoklása a nagyapa haláláig a tőle származtatott jogcímen alapult, mégpedig a hasznélvezet ingyenes átengedésén, ez pedig jogcímes használatként a tulajdonostárs illetőségére is kizárja az elbirtoklás megállapíthatóságát, mert ahhoz a használat sajátjakénti jellege, annak szubjektív tudata hiányzott.

Mindezekre figyelemmel a bíróság a jogerős ítéletével mindkét kérdésben helyesen döntött, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

A 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-a alapján kötelezte továbbá az illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megtérítésére.

Budapest, 2007. szeptember 19.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró