

A ...i Törvényszék a ... Ügyvédi Iroda (dr...) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - alperes neve (felperes címe) alperes ellen lakás kiürítése iránt indult perében a ...i Járásbíróság által 2016. június 6. napján meghozott ... számú ítélettel szemben a felperes részéről 6., 8., Pf.2. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék a járásbíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A járásbíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a perrel felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

A járásbíróság ítéletének indokolásában megállapított tényállás szerint a felperes az alperes édesanyja, kapcsolatuk konfliktusokkal terhelt. A felperes és az alperes édesapja, ... házastársak voltak. Házasságukat a bíróság felbontotta. A ... szám alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa ... volt, majd házastársi vagyontörség jogcímén az ingatlan $\frac{1}{2}$ részét a felperes 1998. július 22-én megszerezte. 2006. október 12-én az alperes és az édesapja között létrejött egy megállapodás, melynek értelmében az alperes édesapja az ingatlan öt megillető $\frac{1}{2}$ hányadából az emeleti lakószobát az alperes ingyenes használatába adta.

A felek megállapodása határozatlan időre szólt. Erről a felperesnek tudomása volt, de a megállapodást nem írta alá. Az alperes 2006-ban visszaköltözött az ingatlanba, jelenleg is ott él és a felső emeleten levő egyik lakószobát, fürdőszobát, mellékhelyiséget, illetve a közlekedőt használja. 2011. szeptember 15-én az alperes édesapja és a felperes szerződéssel holtig tartó haszonélvezeti jogot alapított az alperes édesapja $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára a felperes javára.

A felperes keresetében az ingatlan elhagyására kérte kötelezni az alperest arra hivatkozva, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ részének tulajdonosa, míg másik részének haszonélvezője, így ő jogosult az ingatlan használatára vonatkozó rendelkezési jog kizárólagos gyakorlására.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A járásbíróság a perbeli jogvita elbírálására alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 157. § (1) (2) bekezdésére, 98., és 99. §-ára, valamint a 112. § (1) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a régi Ptk. a rendelkezési jogot a haszonélvezővel szemben a tulajdonosnak biztosította. A rendelkezési jog részét képezi a dolog birtokának, használatának átengedése is, így az alperes édesapja és az alperes közötti - a haszonélvezeti jogot alapító szerződést időben megelőző - megállapodás teremt lehetőséget az alperesnek arra, hogy a haszonélvező felperes akarata ellenére is használhassa az ingatlannak az édesapja tulajdonában álló részét. Mindezekre tekintettel a felperes keresetét elutasított.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben annak a megváltoztatását és keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a járásbíróság a régi Ptk. szabályait törvénysértő módon alkalmazta. Kifejtette, hogy a 2006. október 12-én kelt megállapodás

három oldalú volt, a felek annak létrejöttét a felperes hozzájárulásához kötötték, annak hiányában az nem jöhetett létre, így a felperest nem köti. A megállapodásból kitűnően az alperes édesapja szívességi lakáshasználatot engedélyezett az alperesnek, amely addig áll fenn, amíg azt az ingatlan használatára, hasznosítására jogosult személy megengedi, illetve vissza nem vonja. Az alperes szívességi lakáshasználati jogosultsága a haszonélvezeti jog létesítésével megszűnt, így az alperes addig volt jogosult a lakás további használatára, amíg azt számára a felperes engedélyezte.

A felperes azonban a továbbiakban nem kívánja biztosítani az alperes számára az ingyenes lakáshasználat lehetőségét, az erre vonatkozó akaratát egyértelműen kinyilvánította. Mivel az alperesnek nincs jogcíme a lakás használatára, a felperes felhívására köteles a lakást elhagyni.

A bíróság tévesen értelmezte a régi Ptk.-nak a tulajdonjogra és a haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályait, ugyanis a Ptk. 157. § (2) bekezdését a perbeli jogviszonyra úgy kell érteni, hogy mivel a felperes élni kíván a haszonélvezeti jogából és tulajdonjogából eredő jogosítványával a teljes ingatlanra nézve, a haszonélvezeti jogával terhelt tulajdonrész tulajdonosa a birtoklás jogát nem gyakorolhatja és azt másnak sem engedheti át, mert a birtoklás, használat, hasznosítás jogát tőle a felperes ellenérték fejében megszerezte. Ellenkező értelmezés esetén nem lenne értelme a haszonélvezeti jog ellenérték fejében történő megszerzésének.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.

A bíróság az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a 2006. október 12-én kelt megállapodást a szerződő felek, azaz az alperes és édesapja aláírták. A szerződés érvényességéhez, illetve hatályba lépéséhez a felperes hozzájárulására nem volt szükség akkor sem, ha a szerződés ezzel kapcsolatban rögzíti a felperes hozzájáruló nyilatkozatát, amelyet a felperes nem írt alá. Az alperes édesapja a saját tulajdoni hányadával kapcsolatos rendelkezési jogosultságát a felperes hozzájárulása nélkül is gyakorolhatta. Ezt követően jött létre az alperes édesapja és a felperes között 2011. szeptember 15-én a haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó szerződés, amelynek alapján a felperes jogot szerzett az alperesnek az ingatlanon fennálló tulajdoni hányada birtoklására, használatára és hasznai szedésére. A rendelkezési jog gyakorlására azonban a felperes nem vált jogosulttá, az továbbra is a tulajdonost illeti meg. Ez pedig azt jelenti, hogy a felperes nem jogosult az alperes és az édesapja között létrejött szerződés felmondására, arra kizárólag az alperes édesapja, mint a tulajdonhoz kötődő rendelkezési jog jogosultja lenne jogosult. Ebből következően az alperes érvényes használati jogcímmel rendelkezik az ingatlan használatára, így a lakás kiürítése iránti kereset megalapozatlan.

Mindezekre tekintettel a bíróság a bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fenti kiegészítéssel helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért fellebbezési költségeit, így a fellebbezési illetéket, valamint a jogi képviselével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíjat a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján maga viseli.

..., 2017. február 2. napján

Dr. ... sk. a tanács elnöke

Dr. ... sk. előadó bíró

Dr. ... sk. bíró