

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Fekete Olga ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Rákosfalvy Zoltán ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű alperesek ellen ingatlan birtokbaadása iránt a Győri Városi Bíróságon P.20.397/2007. számon megindított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. május 28. napján meghozott 2.Pf.20.227/2008/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 31. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.20.227/2008/4. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 60.000 (Hatvanezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő.

A ... szám alatti ingatlanban négy, egymástól teljesen elkülönült lakás található, melyek közül az egyiket - 2. számú lakás - kizárólagosan az 1440/8640 részben tulajdonos felperes használja. A felperes elhunyt házastársa után gyermekei szereztek további 1440/8640 tulajdoni hányadot, a felperes özvegyi jogával terhelten. Az ingatlanban található 1. számú lakás tulajdonjogát az I. rendű alperes 1999-ben vétel jogcímén szerezte meg tehermentesen. A 3. számú lakást - mely az egészhez képest 1440/8640 tulajdoni hányadot képvisel - 1994. november 24-én a felperes mint haszonélvezeti vevő - az állagvevők nevében - megvásárolta, majd tulajdonközösséget megszüntető szerződést kötött az eladóval. A szerződés szerinti állagvevők a felperes gyermekei és elhunyt gyermeke törvényes

örökösei; az állagvevők tulajdonjogát terheli az ingatlan-nyilvántartásba a felperes javára bejegyzett, a szerződés 4. pontjára alapított holtigtartó haszonélvezeti jog. A szerződés 3. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy a megszerzett tulajdoni hányadnak az ingatlan mely, természetben elkülönített része felel meg.

Az I. rendű alperes tulajdonközösség megszüntetése címén 2005. december 14-én mindösszesen 702/8640 rész tulajdonjogát szerezte meg, így a 2. és a 3. számú lakásban is tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az I. rendű alperes 1999-ben a felperes engedélyével a 3. számú lakást - gyermekeivel, a II-III. rendű alperesekkel - birtokba és használatba vette, a felperes tudtával és beleegyezésével a két lakás között egy átjárót létesített. A jelenlegi használati rend szerint az 1. számú lakás az I. rendű alperes, míg a 3. számú lakás az I-III. rendű alperesek használatában áll. A felek közötti viszony megromlott, ezért a felperes 2006. december 29-én írásban felszólította az I. rendű alperest, hogy a 3. számú lakást 2007. február 10-éig hagyja el. Az I. rendű alperes a felszólításban foglaltaknak nem tett eleget.

A felperes keresetében a Ptk. 157. §-a alapján kérte kötelezni az alpereseket, hogy a haszonélvezetével terhelt 3. számú lakást rendeltetésszerű állapotban bocsássák a birtokába, a lakások közötti átjárót szüntessék meg.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a felperesnek a 3. számú lakáson csak részben - 90/8640 rész kivételével - áll fenn haszonélvezeti joga. Azzal védekeztek továbbá, hogy a ... szám alatti ingatlant a felperes részére „áron alul értékesítették” és ezen értékkülönbözet fejében engedélyezte részükre a felperes véglegesen a használatot, ezzel „quasi” megváltották a felperes haszonélvezeti jogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével - a felperes keresetének helytadva - kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy a perbeli 3. számú lakást - mely a bejárattól jobbra elhelyezkedő második lakás - ingóságaiktól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, 15 napon belül hagyják el és azt bocsássák a felperes birtokába és használatába. Kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy az 1. és 3. számú lakás között létesített átjárót 15 napon belül szüntessék meg.

Az elsőfokú ítélet indokolásának jogi okfejtése szerint a Ptk. 157. § (1)-(2) bekezdése alapján a felperes mint haszonélvező jogosult volt az ingyenesen, szívésségből átengedett használatot az alperesektől megvonni. Az alperesek az eredeti állapot helyreállítására a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján kötelesek. Megállapította, hogy a 3. számú lakás teljes egészére fennáll a felperes haszonélvezeti joga, e körben az alperesek védekezését nem

fogadta el. Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint a haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése a tulajdonos részére történhet ingyenesen vagy visszterhesen is, ingyenesség esetén a használat bármikor megvonható. Az alperesek tényállításaikat nem tudták bizonyítani, az eljárás során tett egybehangzó személyes nyilatkozataik szerint is a felperes ingyenesen, szívésségből engedte át részükre a használatot.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást megváltoztatta annyiban: nem állapítható meg egyértelműen, hogy a felperes haszonélvezeti joga természetben az egész ingatlan mely részére terjed ki, mivel a haszonélvezeti jog terjedelmének természetbeni meghatározására soha nem került sor. Másrészt a perbeli bizonyítékok felülmérlegelésével úgy foglalt állást: az alperesek részéről az elsőfokú eljárás során az iratokhoz csatolt értékbecslés, valamint a tanúk vallomása egyértelműen alátámasztotta, hogy a felperes a 3. számú lakás használatát ellenérték fejében engedte át, amely ellenérték a felperes részére áron alul eladott Bálint M. u. 19. szám alatti ingatlan valós és szerződéses vételárának különbözete volt. A másodfokú ítélet indokolása szerint az I. rendű alperesnek az elsőfokú eljárás során - 14. számú tárgyalási jegyzőkönyv - „volt egy félreérthető nyilatkozata”, amelyet a tárgyaláson pontosított, előadását a per adatai is egyértelműen alátámasztották. Az ellenérték fejében történő „átengedésre” tekintettel a felperes mint haszonélvező és az I. rendű alperes mint tulajdonos között tartós kötelmi jogviszony jött létre, e megállapodástól a felperes egyoldalúan nem térhetett el, nem volt joga megvonni a lakáshasználatot az alperesektől.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényálláson alapul, a jogerős ítélet a per érdemére kihatóan jogszabályellenes, a Pp. 206. § (1) bekezdésébe, valamint a 221. § (1) bekezdésébe ütközik. A másodfokú bíróság tévesen és iratellenesen jutott arra a következtetésre, hogy ellenérték fejében engedte át a használatot az I. rendű alperesnek mint a lakás részbeni tulajdonosának. Ezzel szemben az I. rendű alperesnek az eljárás során tett nyilatkozata szerint is ingyenes, szívésségi használatról van szó. Nem felel meg a valóságnak, hogy a lakás használatának átengedése visszterhesen történt volna, egy másik lakás kedvezményes árának ellentételezéseként. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság döntését kizárólag az I. rendű alperes által csatolt értékbecslésre, valamint a perben kihallgatott két -

érdektelennek nem tekinthető - tanú vallomására alapította. Érvelése szerint tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a 3. számú lakásnak nem az egészére nézve áll fenn a haszonélvezeti joga. E megállapítással szembeni álláspontja, hogy az adásvételi szerződés és a tulajdonközösség megszüntetési szerződés egyértelműen tartalmazza: a megszerzett tulajdoni hányadnak a 3. számú lakás mint az ingatlan természetben elkülönült része felel meg.

Az alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A felperesnek a támadott jogerős ítéleti rendelkezés érdemét sérelmező érvelésének alapja az, hogy a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével hozta meg a határozatát, a bizonyítékok mérlegelése során megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A Legfelsőbb Bíróság számos határozatában kimondta, hogy a bizonyítékok mérlegelése csak akkor jogszabálysértő és emiatt az ad alapot a jogerős ítélet felülvizsgálatára, ha a bíróság a bizonyítékokból okszerűen nem következő, logikailag ellentmondásos következtetésre jut, vagy iratellenes megállapítást tesz.

A másodfokú bíróság a jelen ügyben a rendelkezésre álló peradatok okszerűtlen mérlegelésével, tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a haszonélvezet gyakorlását az I. rendű alperes mint tulajdonos részére ellenérték fejében engedte át.

A felülvizsgálati kérelemben kiemelt periratok tartalmával szemben megalapozatlan az a következtetése, hogy az adott ügyben a haszonélvezeti jog terjedelmének természetbeni meghatározására - arra, hogy a felperes haszonélvezeti joga a természetben az ingatlan mely részeire terjed ki - nem került sor.

A tulajdonost a haszonélvezet tartalmát kitevő részjogosítványok csak annyiban illetik meg, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él (Ptk. 157. § (1) bekezdés). E jogok azonban a tulajdonost csak időlegesen illetik meg, amennyiben ugyanis a haszonélvező úgy dönt, a haszonélvezeti jogát újból gyakorolja, a tulajdonos köteles tűrni, hogy a haszonélvező a dolgot ismételten birtokába, használatába vegye. Ha őt ebben a tulajdonos megakadályozza, a

tulajdonos a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint felel (Ptk. 157. § (1)-(2) bekezdés, Ptk. 193. §).

A haszonélvező és a haszonélvezet gyakorlására jogot szerző személy között kötelmi jogviszony keletkezik és a felek megállapodásának tartalmától függ, hogy a létrejövő kötelmi jogviszony milyen szerződésnek minősül. A haszonélvező valóban lemondhat a haszonélvezeti jogról. A lemondó nyilatkozat nincs alakszerűséghez kötve, történhet szóban vagy akár ráutaló magatartással is. A haszonélvezet törlésének a bejegyzéséhez azonban már okiratra van szükség. Az adott ügyben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog törlésére - bejegyzésre alkalmas okirat hiányában - nem került sor, de önmagában a lemondás ténye sem állapítható meg. A haszonélvezetről való lemondásnak ugyanis kifejezettnek kell lennie, tehát a nyilatkozatot tevő személynek az akaratát minden kétség kizárásával kell kinyilvánítania.

Amennyiben a haszonélvező időlegesen átengedi a jogosítványait vagy akár időlegesen felhagy azok gyakorlásával, az a tulajdonos részére csupán a Ptk. 157. § (2) bekezdésében írt lehetőséget biztosítja, azonban az nem tekinthető a haszonélvezetről való lemondásnak.

A jelen ügyben az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a haszonélvező a használat és birtoklás jogát részükre ellenérték fejében véglegesen átengedte, azaz átruházta. A haszonélvezeti jog személyhez kötött, a haszonélvező azt sem élők között, sem halál esetére nem ruházhatja át, a haszonélvezeti jog forgalomképtelen. Következésképpen ellenérték fejében azt nem ruházhatta át az I. rendű alperesre, erre vonatkozóan az eljárás során semmilyen adat nem merült fel.

Tény, hogy a haszonélvezettel terhelt ingatlant a tulajdonosa általában ellenérték fejében használhatja, ugyanis a szerződéssel kikötött szolgáltatásért - a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár.

Az elsőfokú bíróság - ezzel szemben - a bizonyítékok együttes értékelésével, megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli esetben a felperes a használat jogát ingyenesen, szívességből engedte át az I. rendű alperesnek. Az értékebecslésből semmilyen módon nem lehet következtetést levonni arra, hogy az alperesek állítása megfelelne a valóságnak, mely álláspontjuk szerint alacsonyabb vételárban való megállapodással a haszonélvezeti jogot gyakorlatilag „megváltották”. A szerződésen alapuló haszonélvezeti jog megváltására jogi lehetőség nincs, erre a túlélő házastárs haszonélvezeti joga (özvegyi joga) esetében van mód.

Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során - 9. és 14. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv - akként nyilatkozott, hogy „ingyenesen, szívességből engedte a felperes, hogy mi ott lakjunk, illetve megígértem neki, hogy én gondozni fogom őt, és ennek eleget is

tettem." A II-III. rendű alperesek egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes előadásával teljes mértékben egyetértenek.

A bírói gyakorlat egységes atekintetben, hogy a családi köteléken alapuló segítségnyújtás ingyenes; ha a körülményekből más nem következik, gondozásért, tartásért a közeli hozzátartozók között ellenszolgáltatás nem jár. Következésképpen ez a körülmény sem támasztja alá az I. rendű alperes későbbiekben módosított nyilatkozatát a visszterhes használat körében (Ptk. 590. §).

Az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre: az ingatlannal kapcsolatosan a tulajdonostársak egyértelműen megállapodtak abban, hogy a tulajdoni hányadoknak az ingatlan mely természetben elkülönített része felel meg. Eszerint a 3. számú lakás teljes egészére kiterjed a felperes haszonélvezeti joga.

A felperes e személyhez kötött abszolút szerkezetű dologi joga alapján az ingatlant birtokolhatja, használhatja-hasznosíthatja és rendelkezési joga folytán az alperesektől jogában állt a használatot megvonni, mint ahogyan azt jogszerűen meg is tette 2006. december 29. napján. A II-III. rendű alperesek a használatra vonatkozóan semmilyen jogcímmel nem rendelkeznek, az ő birtoklásuk és használatuk a felperestől és az I. rendű alperestől származó szívésségi használat, amely bármikor - a felperes által is - megvonható.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettek alapján a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az anyagi jog szabályainak megfelelő elsőfokú ítéletet - a Pp. 253. § (2) bekezdésében írtak szerint - helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem eredményre vezetett, a Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alpereseket - egyetemlegesen - kötelezte a felperes - együttes fellebbezési és felülvizsgálati - eljárási költsége megfizetésére, figyelemmel az általa lerótt felülvizsgálati eljárás illetékeire is.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2009. február 25.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hitelélül:

bírósági tisztviselő