

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Sáringer József ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Bútor Ágnes ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r.alperes címe) I.r., és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperes ellen birtokvédelmi határozat megváltoztatása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. február 12. napján kelt 14.P.21.947/2006/61. sorszámú ítélete ellen, a felperes által 61-I. sorszám alatt, míg az I-II.r. alperesek által 62. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és a felperest kötelezi, hogy az alpereseknek, mint egyetemes jogosultaknak fizessen meg 15 nap alatt 193.000 (azaz százkilencvenháromezer) Ft-ot és ennek 2005. október 5-től járó, a kifizetésig járó a mindenkorl késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 nap alatt 30.000 (azaz harmincezer) Ft fellebbezési eljárási részköltséget.

A peres felek által le nem rótt fellebbezési illetéket a felek költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az alpereseket kötelezte egyetemlegesen a felperes javára 1.237.500 Ft és ennek kamatai megfizetésére, azzal, hogy ezen összegből 247.500 Ft és ennek 2004. november 15-étől járó késedelmi kamatai tekintetében az ítélet -

fellebbezésre tekintet nélkül - előzetesen végrehajtható. Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest az alperesek javára 1.200.000 Ft és ezen összeg után 2005. október 5. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére, ezt meghaladóan az alperesek, illetőleg az I.r. alperes viszontkeresetét elutasította.

Megállapította, hogy a peres felek költségeiket maguk viselik, míg a felek személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett 386.616 Ft kereseti, és 125.400 Ft viszontkereseti illetéket, továbbá 167.602 Ft szakértői költséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a perbeli ingatlan a felperes gyermekei tulajdonát képezte egymás közt egyenlő arányban, míg a felperes az ingatlanon haszonélvezeti joggal rendelkezett. A felperes az ingatlan használatát átengedte a gyermekei részére, az ingatlanban nem lakott. 2003. szeptember 26. napján készült, közös tulajdon és haszonélvezeti jogot megszüntető szerződés szerint a felperes gyermeke Cs. L. magához váltotta testvére R. ½ tulajdoni hányadát 2.500.000 Ft megváltási ár ellenében, míg a felperes lemondott haszonélvezeti jogáról, 3.000.000 Ft megfizetése ellenében. Még ugyanezen a napon a most már egyedüli tulajdonos Cs. L., és az I.r. alperes adásvételi szerződést kötöttek, mely adásvételi szerződéssel Cs. L. a perbeli ingatlant 13.650.000 Ft vételár ellenében az I.r. alperes tulajdonába adta. E szerződés rögzítette azt is, hogy az ingatlanon a közös tulajdon megszüntetésre került, illetőleg a felperes haszonélvezeti joga ugyancsak megszüntetésre került. Az erről szóló okiratot az eladó az I.r. alperesnek bemutatta. Az I.r. alperes a szerződés aláírásakor 8.000.000 Ft-ot fizetett ki. A fennmaradó 5.650.000 Ft vételárhátralék kiegyenlítését 2004. január 15. napjáig vállalta. A szerződés értelmében a vevő akkor léphet az ingatlan birtokába, ha az utolsó vételárrészt az eladó megbízottjának - T. P. ügyvéd - bankszámlájára átutalja. Az eladó a szerződés aláírásával hozzájárult, hogy a vevő tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze. E szerződés alapján az I.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került. 2003. október 5. napja és 15. napja között a felperes gyermekei az ingatlant kiürítették, amelyben csupán egy-két hátrahagyott használt ingóság maradt. Az alperesek pedig 2003. november 16. napja előtt, T. P. ügyvédtől kapott kulccsal a öröklakást felnyitották és a leromlott állapotú ingatlan felújításába fogtak.

A felperes ezt követően, mivel a haszonélvezeti jogot megszüntető szerződést nem ő írta alá, előbb a rendőrségen tett feljelentést, majd pedig a B. H. Önkormányzat jegyzőjénél birtokvédelmi eljárást kezdeményezett.

Ugyanakkor keresetet indított a Budai Központi Kerületi Bíróságon a közös tulajdont és a haszonélvezeti jogot megszüntető szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

Ebben az ügyben a bíróság 2004. október 28-án 13.P.XII.23.178/2003/32. sorszámú ítéletével megállapította, hogy a keresettel támadott szerződés a haszonélvezeti jog megszüntetése tekintetében nem jött létre, mivel e jogot megszüntető szerződést nem a felperes írta alá.

Megállapította azt is, hogy Cs.L. és jelen per I.r. alperese (ottani III.r. alperes) közötti adásvételi szerződés a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogától mentes tulajdonszerzés tekintetében érvénytelen. Kötelezte az I.r. alperes (abban a perben III.r. alperest), hogy tulajdonjoga felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen nyerjen bejegyzést, és az I.r. alperes az ingatlant 60 nap alatt köteles a felperes birtokába adni.

Fellebbezés folytán a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2005. március 29. napján kelt 52.Pf.634.641/2004/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét csupán annyiban változtatta meg, hogy akként rendelkezett, hogy a felperes javára már bejegyzett haszonélvezeti jogot a Földhivatal ne törölje, és az alperest kötelező kiürítési határidőt 15 napra leszállította. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet pedig a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.E.21392/2005/4. sorszámú végzésével elutasította.

Az alperesek a birtoklásuk alatt a perbeli ingatlant 2004. január hónapra felújították. A jogerős ítélet alapján a felperesnek a lakást nem adták át, ezért a felperes ellenük végrehajtási eljárást kezdeményezett, amelynek eredményeként az alperesek 2005. október 5. napján S. E. bírósági végrehajtónak a lakást átadták. A bírósági végrehajtó a jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a lakást kiürítették, a konyhában mosogató és egyéb beépített bútor maradt. A lakásban áram nincs. Majd még aznap a végrehajtó az ingatlant a felperesnek átadta. A felperes közölte, hogy a lakásból ingóságai hiányoznak, azonban a végrehajtó tájékoztatta a felperest, hogy az eljárásnak nem tárgya az ingóságok hiánya.

A jelen perben a felperes több irányú keresetet terjesztett elő. A B. H. Önkormányzat jegyzője a felperes által kezdeményezett birtokvédelmi eljárásban a felperes kérelmét elutasította, mivel azt állapította meg, hogy birtoksértés nem nyert egyértelműen bizonyítást. E határozatot támadta a felperes jelen perben keresetével és kérte, hogy a bíróság a jegyzői jogkörben hozott határozatot változtassa meg és kötelezze az I.r. alperest az ingatlan kiürítésére az eredeti állapot helyreállítására, biztosítson kulcsot a felperes részére és adja a felperes kizárólagos birtokába az ingatlant, valamint további jogsértéstől tiltsa el az alperest. Ezen túlmenően használati díj megfizetésére is kérte kötelezni az I.r. alperest a kiürítésig, ennek összegét havi 100.000 Ft-ban jelölte meg. Módosított kereseti kérelme 1.506.288 Ft használati díj megfizetésére irányult.

További kereseti kérelmet terjesztett elő a felperes ingók kiadása, illetőleg ezek értékének megfizetése iránt. Részben az általa csatolt engedményezésre

hivatkozva Sz. L. tulajdonát képező ingóságai kiadását, illetve ezek ellenértékét 722.000 Ft-ban C.a és D. D. ingóságai kiadását, illetve ezek értékét 33.900 Ft-ban, részben pedig saját ingóságai, illetőleg ezek ellenértékét 337.700 Ft-ban jelölte meg és ennek alapján mindösszesen 1.393.600 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Rongálási kárként módosított és fenntartott kereseti kérelmében 1.322.000 Ft kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Elmaradt haszon jogcímén 600.000 Ft igényt terjesztett elő, ezen kereseti kérelmét azonban a per során már nem tartotta fenn.

Az alperesek érdemi védekezésükben a felperes keresetének az elutasítását kérték. A birtokvédelmi határozat megtámadása körében a közigazgatási határozat helybenhagyását kérték, mivel álláspontjuk az volt, hogy a közigazgatási eljárásban a hatóság a birtoklás tényét vizsgálja és a felperes nem volt az ingatlan birtokában.

A felperes használati díjigényével kapcsolatban pedig hivatkoztak arra, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga alapján birtokolta a perbeli lakást. Tulajdonjogát a földhivatal be is jegyezte, az eladóval történő megállapodás alapján lépett birtokba, a lakás kulcsait az eladó ügylvédje adta át részükre.

A hátralékos vételárat pedig a szerződésben meghatározott határidőig bírói letétbe helyezték, arra tekintettel, hogy a felperes kijelentette, hogy a haszonélvezeti jog megszüntetéséről szóló szerződést nem ő írta alá, s a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan vételára pedig nyilvánvalóan a szerződésben meghatározottnál alacsonyabb. Erre tekintettel álláspontjuk az volt, hogy az I.r. alperes jóhiszemű birtokos volt mindaddig, amíg a jogerős ítélet meg nem állapította, hogy a haszonélvezeti jog vonatkozásában a szerződés érvénytelen. Erre tekintettel legfeljebb ez időtől köteles az I.r. alperes használati díjat fizetni, addig a időpontig, ameddig a lakást a végrehajtónak át nem adta. Ez az összeg pedig 247.500 Ft, s ebben az összegben a felperes használati díjigényét el ismerték. Ezt meghaladón a kereset elutasítását kérték.

Ugyancsak a kereset elutasítását kérték a felperesnek az ingóságok megfizetése iránti kereseti kérelme tekintetében, valamint a lakásban bekövetkezett rongálódás miatti kártérítési igény körében is.

A lakásban a birtokba lépésükkor ingóságok nem voltak, csupán egy régi tűzhely, amelyet a társasházban tároltak. Tagadták, hogy a lakást megrongálták volna, ellenkezőleg a lakás lelakott, penészes állapotú volt, ezért a lakást felújították és ennek megfelelő állapotban adta át az I.r. alperes a végrehajtónak.

Egyidejűleg viszontkereset terjesztettek elő a felperesi keresettel szemben, a lakás felújítási költségeinek a megtérítése iránt, melynek összegét 1.840.000 Ft-ban jelölték meg, majd a perben szerzett szakértői vélemény alapján 1.430.000 Ft-ban tartották fenn. További viszontkereseti kérelmük megállapításra irányult, és pedig arra, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I.r. alperesnek előbérleti joga van, és ennek tűrésére kérte kötelezni a felperest. Kérték annak a megállapítását is,

hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I.r. alperes félévente előre egyeztetett időpontban jogosult a lakás használatát ellenőrizni.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmei közül csupán a használati díj iránti igényt találta megalapozottnak. E körben az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperesek jogalap nélkül kerültek a perbeli ingatlan birtokába, ezért használati díj fizetésére kötelesek. A lakáshasználati díj fizetési kötelezettség körében a lakást jogcím nélkül használó jó- vagy rosszhiszeműsége közömbös. Az alperesek 2003. november 16. napjától 2005. október 5. napjáig használták az ingatlant, ezért erre az időtartamra állapított meg az elsőfokú bíróság a felperes javára használati díjat.

A használati díj összege körében az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő szakértői véleményét fogadta el, mely szakértői vélemény szerint havi 55.000 Ft használati díj számolható el reálisan. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság 22 és 1/2 hónap időtartamot figyelembe véve, a szakértő által meghatározott használati díjjal számolva, 1.237.500 Ft-ban találta megalapozottnak a felperes használati díj igényét.

A birtokvédelmi határozat keresettel történő megtámadása körében az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperes kereseti kérelmét.

Utalva a Ptk. 188.§ (1) bekezdésére, továbbá a Pp.164.§ (1) bekezdésére azt állapította meg, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárás során nem volt megállapítható, hogy a felperes a perbeli ingatlan birtokában lett volna.

A felperes a birtoklás tényét, továbbá azt, hogy ezt a birtokállapotát az alperesek megzavarták volna, vagy a felperes birtoklását akadályozták volna, nem igazolta.

Nem volt megalapozott a felperesnek az ingóságok megtérítésére irányuló kereseti kérelme sem.

Az engedményezés alapján érvényesített igény körében azt állapította meg, hogy az engedményezés a felperes és a D. házaspár, valamint Sz. L. között nem jött létre. A felperes által a tárgyaláson becsatolt 2007. augusztus 27. napján kiállított nyilatkozat tartalmával szemben a tanúként kihallgatott C. D., és D. D. nyilatkozata az okirat tartalmának ellentmondott, mert a tanúk nyilatkozatából nem volt megállapítható, hogy követelésüket a felperesre engedményezték, hanem csupán arról nyilatkoztak, hogy a felperest bízták meg az ingóságaik kiadása iránti igény előterjesztésével, illetőleg azok ellenértékének a megtérítését a per útján érvényesítse az alperesekkel szemben. Sz. L. ugyancsak akként nyilatkozott, hogy a felperest megbízta az ingóságok, illetőleg ellenértékük visszaszerzésével. Tárgyalási nyilatkozata szerint az ingóságokra igényt tartott, illetőleg azok ellenértékére.

Erre tekintettel a felperes nevezettek helyett és nevében igényt nem érvényesíthet, ezért az elsőfokú bíróság a követelés fennállását ésösszepszerúségét a továbbiakban már nem vizsgálta.

A felperes a saját ingóságait, illetőleg az ingatlanban okozott kár megtérítése iránti kereseti kérelmét sem bizonyította. A felperes előadásával szemben a tanúként meghallgatott bírósági végrehajtó a felperes előadását nem támasztotta alá. Ugyanígy a büntető ügyben készült 01120-7578/2005. ideiglenes számú okirat részletesen leírta a perbeli ingatlan műszaki állapotát, és a bűnügyi iratokhoz csatolt rendőri szemlén készített fényképek nem mutattak károsított állapotot a lakásban. Bűncselekmény hiánya miatt az ismeretlen tettes ellen elrendelt nyomozást a rendőrhatalóság 2005. november 25. napján ezért meg is szüntette.

A felperes 2005. október 10. napján kiállított árajánlatot csatolt a perbeli lakásban elvégzendő munkák tekintetében, amelynek összege 1.111.050 Ft összegű volt. Az árajánlatot B. J. vállalkozó adta, a tanú kihallgatására azonban a tanú megváltozott lakcíme miatt nem kerülhetett sor, így nem volt tisztázható a rendőri jelentésben leírt lakásállapot, továbbá a végrehajtó nyilatkozata, valamint a vállalkozó árajánlata közötti ellentmondás. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság ezen igényét a felperesnek ugyancsak nem látta megalapozottnak.

Nem bizonyította a felperes azt sem, hogy az általa megjelölt ingóságok a perbeli lakásban 2003. november 16. napját megelőzően elhelyezésre kerültek, s amikor az alperesek birtokba léptek, ezen vagyontárgyak a lakásban maradtak volna.

Ezért az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmei közül a fentebb írtak szerint csupán a használati díjigényét találta alaposnak.

Az I.r. alperes által a lakás felújítása körében előterjesztett viszontkereseti kérelmet döntőrészen megalapozottnak találta.

A munkálatok elvégzését a tanúként kihallgatott V. P. Gy. L.M., R.T. tanúk megnyugtatóan bizonyították, ezzel szemben nem volt aggálytalannak tekinthető Erdős K. Á., Sz. L. vallomása, amely vallomások szerint a perbeli lakás felújítást nem igényelt.

A perben kirendelt szakértő megállapítása az volt, hogy amennyiben az I.r. alperes által állított munkák elvégzésre kerültek, annak ellenértéke 1.430.000 Ft.

Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt elfogadta, s mivel a felújított lakás a felperes használatába került, és a felújítással járó hasznokat a felperes élvezi, ugyanakkor arra is figyelemmel, hogy az alperesek 2004. január hónaptól az ingatlan átadásáig maguk használták az ingatlant, az elsőfokú bíróság a szakértői véleményben feltüntetett értéket alapul véve, az alperesi használatra figyelemmel, 1.200.000 Ft-ban állapította meg az alperesek költségét.

A további megállapításra irányuló kereseti kérelmeket az elsőfokú bíróság nem fogadta el, mivel megállapítása az volt, hogy a Pp. 123.§-ára alapított megállapítási keresetnek nincs helye.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az alpereseket 1.237.500 Ft megfizetésére kötelezte a felperes javára, amelyből kimondta, hogy 247.500 Ft tekintetében az ítélet fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajtható. Ugyanakkor a felperest pedig a fentebb írtak alapján 1.200.000 Ft és kamatai megfizetésére kötelezte az alperesek javára.

Ezt meghaladóan mind a felperes keresetét, mint pedig az alperesek viszontkeresetét elutasította.

A perköltségről az elsőfokú bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen, mind a felperes, mind pedig az alperesek fellebbezéssel éltek.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és keresetének történő helyt adását kérte.

Az alperesek ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletnek a megváltoztatását és marasztalásuknak 247.500 Ft-ra történő leszállítását kérték. Ezen túlmenően kérték a felperes marasztalásának az összegét 1.430.000 Ft-ra felemelni, s a megállapításra irányuló viszontkeresetüket fenntartották és e körben is kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

A felperesi fellebbezés alaptalan, míg az alperesi fellebbezés kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg, jogi okfejtése és döntése is helytálló volt.

Ezért a másodfokú bíróság a fellebbezésekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét csupán az alábbiakkal egészíti ki, illetve helyesbíti.

A felperes fellebbezésével kapcsolatban:

Az elsőfokú bíróság tényállásában helyesen állapította meg, hogy az alperesek Cs. L.nel kötött adásvételi szerződés alapján 2003. november 16. előtt T. P. ügyvédtől kapott kulccsal a perbeli ingatlant birtokba vették. Az alperesi állítással szemben a felperest terhelte volna most már annak bizonyítása, hogy az alperesek tilos önhatalommal vették birtokba a perbeli ingatlant és birtoklásuk rosszhiszemű volt. Az alperesek állításával szemben azonban a felperes semmilyen bizonyítékot nem terjesztett elő arra vonatkozóan, hogy az alperesek a lakást feltörték volna és ekként jutottak az ingatlan birtokába. Így tehát ezen az alapon az alperesek rosszhiszemű birtoklása nem volt megállapítható. Arra pedig pusztán utal a

másodfokú bíróság, hogy a felperes kereseti kérelmei, illetőleg az alperesek viszontkeresete elbírálása körében az alperesek birtoklásának rosszhiszemű, vagy jóhiszemű volta, nem bírt jelentőséggel.

Annak következtében ugyanis, hogy a Budai Központi Kerületi Bíróság ítéletével megállapította, hogy a közös tulajdont és a haszonélvezeti jogot megszüntető szerződés a haszonélvezeti jog megszüntetése tekintetében nem jött létre, és ennek következtében az alperesek által kötött adásvételi szerződés alapján az alperesek haszonélvezeti jogtól mentes tulajdonszerzése érvénytelen, az alpereseknek nem volt érvényes jogcíme az ingatlan birtoklására. Erre tekintettel állapította meg - helyesen - az elsőfokú bíróság a felperes javára az alperesek használati díj fizetési kötelezettségét. A használati díj fizetési kötelezettség körében sem bír jelentőséggel, hogy az alperesek birtoklása jóhiszemű, avagy rosszhiszemű volt.

Nem fogadta el a másodfokú bíróság sem a felperes azon fellebbezési állítását, hogy az ingatlan birtokában volt, és azt haszonélvezeti jogánál fogva használata, illetőleg e jogánál fogva szívességi használatra átadta. A felperes ugyanis a közigazgatási eljárás során maga adta elő, hogy 2003. november 4. napján a földhivatalban a tulajdoni lap megtekintése után szerzett csupán tudomást arról, hogy az ingatlan eladásra került. Az általa indított a szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perben a felperes személyes meghallgatása során maga adta elő, hogy amikor megürült a lakás akkor akarta haszonélvezeti jogát gyakorolni, azelőtt nem próbált ebbe a lakásba beköltözni, hanem ekkor akarta átvinni a cuccait, amikor ez kiürült (13.P.XII.23.178/2003/24.).

Ebből következik, hogy a felperes az ingatlan birtokában nem volt, azt korábban szívességi használatra sem engedhette át senkinek, illetőleg a perbeli lakásra vonatkozóan 2003. november 2. napján Sz. L.sal kötött bérleti szerződés valóságtartalmához is kétség fér, mivel a fentebb írtak szerint a felperes csupán 2003. november 4. napját követően szerzett arról tudomást, hogy az ingatlan értékesítésre került.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a közigazgatási eljárás során hozott határozat megváltoztatására nincs jogszabályi lehetőség, mert a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlan birtokába lett volna. Az a körülmény pedig ugyancsak nem alapozza meg az alperesek rosszhiszeműségét, hogy a felperes felhívására az ingatlan birtokát nem engedték át, mivel mindaddig, amíg az adásvételi szerződésnek a haszonélvezeti jogtól mentes tulajdonszerzése körében a bíróság a szerződés érvénytelenségét nem állapította meg, az alperesek kellő alappal bíztak a teljes bizonyító erejű okirat tartalmában, s abban, hogy a felperesnek a perbeli lakáson haszonélvezeti joga nincs.

Ugyancsak megalapozatlanul sérelmezte felperes a terhére megállapított „felújítási költségek megfizetésére való kötelezését”.

A Ptk.159.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a haszonélvező jogának gyakorlásában a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni. Viseli a dolog fenntartásával járó terheket, a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével, s terhelik azok a kötelezettségek, amelyek a dolog használatával kapcsolatosak és köteles viselni a dologhoz fűződő közterheket. E jogszabályi rendelkezésből megállapítható, hogy a rendkívüli javítás és felújítási költségek kivételével valamennyi karbantartási, helyreállítási munka, illetőleg annak költsége a haszonélvezőt, vagyis a felperest terhelte volna. A perben kirendelt szakértő szakértői véleményéből megállapítható, hogy az alperesek által elvégzett munkák nem rendkívüli javítások és helyreállítások voltak, hanem olyan munkálatok, amelyek egyébként a felperest terheltek volna. Minthogy a felperes helyett mindezen munkákat az alperesek végezték el, ezért ennek megfizetésére a felperes köteles.

Azon felperesi hivatkozást pedig ugyancsak nem fogadta el a másodfokú bíróság, hogy a felperes végezte el a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges munkálatokat, mivel a felperes ezen állítását kétséget kizáróan nem bizonyította. E körben, valamint a további kereseti kérelmeivel kapcsolatban a másodfokú bíróság teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság által kifejtetteket, azt kiegészíteni nem kívánja.

A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezésével kapcsolatban ugyancsak nem fogadta el azon alperesi álláspontot, hogy az alperesek jogszerűen kerültek az ingatlan birtokába, s birtoklásuk alapja a tulajdonjog volt. A tényállásban már hivatkozott jogerős bírói ítélet ugyanis megállapította, hogy a felperes és gyermekei közötti közös tulajdont és a haszonélvezeti jogot megszüntető szerződés a haszonélvezeti jog megszüntetése körében érvénytelen, és ennek következtében pedig az alperesek is haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát szerezhették csak meg. Minthogy haszonélvezeti joga folytán a felperesnek volt joga az ingatlan birtoklására, így az alperesek jogalap nélkül birtokolták az ingatlant mindaddig, amíg azt a végrehajtónak át nem adták. A jogalap nélküli birtoklásuk pedig megalapozza az l.r. alperesnek a használati díj fizetési kötelezettségét. Így tehát az alperesek kellő alap nélkül hivatkoztak arra, hogy birtoklásuk jogszerű volt.

Megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság az alpereseknek a megállapításra irányuló viszontkereseti kérelmét is.

Helytálló volt az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy a megállapítási keresetnek a Pp.123.§ alapján perbeli esetben nincs helye.

Helytállóan hivatkozott ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ptk.159.§ (2) bekezdésének rendelkezése szabályozza, hogy ellenérték fejében a haszonélvezeti jog gyakorlását csak akkor lehet átengedni, ha a tulajdonos azonos feltételek mellett a dolog használatára nem tart igényt.

A Ptk.161.§ (1) bekezdése alapján pedig a tulajdonos jogosult a haszonélvezet gyakorlását ellenőrizni. Minthogy jogszabály rendelkezik arról, hogy azonos feltételek mellett a tulajdonos jogosult a dolog használatára, illetőleg jogszabály rendelkezik a haszonélvezet gyakorlásának ellenőrzéséről is, így ennek megállapítására az alperes jogainak megóvása érdekében nincs szükség.

Ugyanakkor helyt álló volt az alperesek fellebbezése az általuk végzett munkák költségei mértékének felemelése tekintetében.

Az elsőfokú bíróság kellő alap nélkül csökkentette a szakértői véleményben az alperesek által elvégzett munkák 1.430.000 Ft-os költségét 1.200.000 Ft-ra, arra tekintettel, hogy részben az alperesek használták a lakást.

Az elsőfokú bíróság ugyanis az alperesek használatának idejére a felperes javára használati díjat állapított meg, így tehát a munkák „avultatása” indokolatlan és az alperesek használata miatt az általuk elvégzett munkák költsége nem csökkenthető, mivel a használatuk miatti esetleges értékcsökkenés a felperes javára a használati díjban térül.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság az alperesek javára teljes egészében elszámolta a szakértői véleményben megállapított 1.430.000 Ft összeget.

Tévesen rendelkezett azonban az elsőfokú bíróság akkor, amikor külön-külön kötelezte mind a felperest az alperesek javára, mind pedig az l.r. alperest a felperes javára a marasztalási összeget megfizetésére.

A Pp. 147.§ (1) bekezdésének második fordulata szerint ugyanis viszontkereset indítható, ha a viszontkereset tárgyául szolgáló követelés a felperes kereseti követelésével szemben beszámításra alkalmas. Márpedig mind a felperes, mind pedig az l.r. alperes marasztalása pénzbeli marasztalás, vagyis egymeműek, így egymásba beszámíthatók, ezért a másodfokú bíróság a marasztalási összegeket egymással szemben beszámította és csupán a különbözet megfizetéséről rendelkezett.

Minthogy a beszámítás következtében az alperesek javára elszámolt 1.430.000 Ft, illetőleg a felperes javára használati díjként elszámolt 1.237.500 Ft különbözete 192.500 (kerekítve 193.000 Ft) az alperesek javán mutatkozik, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csupán annyiban változtatta meg, hogy a felperest kötelezte ezen összegnek az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a részére történő megfizetésére [Pp. 253.§ (2) bekezdése].

Mivel az alperesek fellebbezése kisebb részben alapos volt, a felperes fellebbezése pedig teljes egészében alaptalan, ezért a másodfokú bíróság a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperesek javára fellebbezési eljárási

költség megfizetésére, amely kizárólag ügyvédi munkadíj és már az áfát is tartalmazza.

A peres felek által le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről pedig - figyelemmel arra, hogy a peres felek költségmentességben részesültek - a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§ alapján rendelkezett.

Budapest, 2009. április 22.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő