

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Mészáros Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Mészáros János József ügyvéd) által képviselt felperesnek a Miskolci 15. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Vanczer Erzsébet ügyvéd) által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése és egyéb iránt a Miskolci Városi Bíróság 18.P.20.704/2009. szám alatt folytatott és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1.Pf.22.472/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati költséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Indokolás

Az alperes a felperes második házasságából született gyermeke. Az alperes 1992. november 2-án megkötött adásvétellel vegyes csereszerződéssel szerezte meg a perbeli házasingatlan tulajdonjogát. A szerződésben a felperes javára az ingatlan egészére haszonélvezeti jogot alapítottak. Az alperes tulajdonjogának és a felperes haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 1992. december 7-én megtörtént. Azt tervezték, hogy a perbeli ingatlanon az alperes és a felperes első házasságából származó gyermeke számára autószerelő műhelyt és két lakást magában foglaló házat építenek. A tervezett épület építési engedélyét 1995. évben adta ki az építési hatóság. Mivel az építkezés nem kezdődött meg, az építési engedély hatályát 1997. évben meghosszabbította.

A tervezett építkezésből csak a műhely felépítése történt meg; a lakások felépítését a helyi rendezés terv már nem is teszi lehetővé. A műhely építése a felperes és Sz.J. életközösségének megszakadását követően fejeződött be. Az alperes és féltestvére az ingatlanon végzett beruházással kapcsolatos vitájukat perben kötött egyezséggel rendezték. A műhelyben az alperes folytat autószerelő tevékenységet.

A felperes az alperes apjának Sz.J.-vel kötött házasságát a bíróság felbontotta. A felperes arra hivatkozott, hogy a haszonélvezeti jog azért illeti meg csak őt, a volt házastársát pedig nem, mert az ingatlan megszerzése részben az ő különvagyonából történt s a különvagyonra fejében szerezhett haszonélvezeti jogot az ingatlanon.

A volt házastárs Sz.J. keresete folytán a Miskolci Városi Bíróság P.21.515/2007/5. számú ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan egészén Sz.J.-nek is haszonélvezeti joga van házassági vagyonközösség címén.

A felperes keresetében az alperest az ingatlan kiürítésére és az ő birtokába adására, valamint 1999. szeptember 1. napjától az ingatlan birtokbaadásáig havi 15.000 forint használati díj fizetésére kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet indított. A viszontkeresete arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg: a felperes haszonélvezeti joga a műhely épületére nem terjed ki.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, s a viszontkeresetnek helyt adva megállapította, hogy a műhely rendeltetésű építményen a felperes haszonélvezeti joga nem áll fenn. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Mivel az elsőfokú bíróság azt elmulasztotta, intézkedett a haszonélvezeti jog terjedelmében az ítélet folytán bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránt.

A jogerős ítélet indokolása szerint a haszonélvezettel terhelt dolgon a Ptk. 157.§-ának (1) bekezdése értelmében a tulajdonost csak a rendelkezési jog illeti meg; a birtoklás, a használat és a hasznosítás joga a haszonélvezőé. Ha azonban a haszonélvező az őt megillető jogokat nem gyakorolja, a Ptk. 157.§-ának (2) bekezdéséből következően a tulajdonos a tulajdonost megillető valamennyi joggal élhet.

Jogerős ítélet alapján haszonélvezeti jog illeti meg az ingatlanon a felperessel egy sorban a felperes volt házastársát Sz.J-t is. Ingatlant azonos ranghelyen terhelő több haszonélvezeti jog esetén a haszonélvezők egymás közötti viszonyában a Ptk-nak a tulajdonostársak közös tulajdonú dologgal kapcsolatos jogait szabályozó 140-143.§-aiban foglalt rendelkezések irányadóak.

A felperes nem egyedüli haszonélvezője a perbeli ingatlannak így annak csak részbeni birtoklására, használatára és hasznosítására tarthatna igényt. A felperes azonban az egész ingatlan birtokára, használatára és hasznosítására való feljogosítására tart igényt. Kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan megosztott használatának szabályozását nem kéri. Mindezt a felperes ingatlan kiürítésére irányuló keresete nem volt teljesíthető.

A felperes használati díjat csak akkor követelhetne, ha bizonyította volna, hogy az ingatlant a másik haszonélvezeti jogán birtokban tartó alperes az őt megillető haszonélvezeti jog terjedelmének megfelelő jogok gyakorlásában megakadályozta.

A Ptk. 157.§-ának (1) bekezdéséből következik, hogy a haszonélvezeti jog a dolognak csak a szerződéskötéskor már meglévő alkotórészeire terjed ki. A műhely a haszonélvezeti jog alapítása után épült fel, ezért arra a felperes a haszonélvezeti joga csak ebben való külön megállapodás esetén terjedt volna ki.

A felperes nem bizonyította: a feleknek már az ingatlan megszerzésekor az volt az akarata, hogy a haszonélvezeti jog az ingatlanon újonnan építendő építményekre is kiterjedjen; még kevésbé bizonyított ilyen megállapodás léte.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte. Továbbra is arra hivatkozott, hogy a perbeli és az érte cserébe adott kisebb értékű ingatlan értékkülönbségét az ő különvagyonából egyenlítették ki, ezért alapítottak az ő javára az ingatlanon haszonélvezeti jogot. Állította, hogy a műhely az ő „anyagi és személyes közreműködésével” épült, ezért a haszonélvezeti joga a műhelyre is kiterjed. Mivel a haszonélvezeti joga az ingatlan egészére kiterjed, az alperes az egész ingatlant, - a műhelyt is beleértve - köteles a birtokába adni. Hangsúlyozta, hogy nem tett olyan nyilatkozatot, miszerint az alperes ingyenes használatához hozzájárul és használati díjra nem tart igényt. A Ptk. 155.§-ának (1) és (2) bekezdését, 201.§-ának (1) bekezdését és 210.§-át jelölte meg, mint a jogerős ítélet által megsértett jogszabályokat.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Azzal érvelt, hogy a jogerős ítélet nem a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokon alapult, így azokkal nem is lehetett ellentétes. Hangsúlyozta, hogy a műhelyt apja támogatásával ő építette. Az ingatlan megszerzése is kifejezetten abból a célból történt, hogy ő és féltestvére – akivel a közös építkezéssel kapcsolatos vitáját egyezséggel már rendezte – ott autószerelő műhelyt építhessen. Előadta, hogy a felperest a műhely kivételével – ahol ő autójavító tevékenységet folytat – az ingatlan használatában semmilyen módon nem akadályozta. Azt pedig a jogerős ítélet helyesen állapította meg, hogy a haszonélvezeti jog nem terjed ki a műhelyre; erre nézve hivatkozott az EBH.2002/627. számú döntésre, miszerint „a haszonélvezeti jog terjedelme – ellenkező megállapodás hiányában – az ingatlan szerződéskötéskori állapotához igazodik.”

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275.§-ának (1) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az iratok tartalmával ellentétes.

Az eljáró bíróságok a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapították meg, s abból mindenben helytálló jogi következtetést is vontak le.

Jogerős ítélet állapította meg, hogy a haszonélvezeti jog a felperessel egy sorban (közösén) az alperes apját, a felperes volt házastársát is megillette, így a felperes legfeljebb az ingatlan megosztott és nem kizárólagos használatára tarthatott volna igényt. A felperes volt házastársának haszonélvezeti jogát ebben a perben már nem tehette vitássá.

Helyesen fejtették ki az eljáró bíróságok, hogy a haszonélvezeti jog csak az ingatlan haszonélvezeti jog alapításakor alkotórészeire terjedt ki. A telekkel utóbb alkotórészi kapcsolatba került építményekre a haszonélvezetet a felperes csak akkor szerezhette volna, ha erről szerződésben kifejezetten így állapodnak meg. A felperes azonban az ingatlan tulajdonosával ilyen szerződést nem kötött. Ezért a bíróságnak kellett döntenie arról, hogy a haszonélvezeti jog mely ingatlanrészekre terjed ki. Az eljáró bíróságok helytálló jogi álláspontot elfoglalva döntésüknél

az eset összes körülményeit mérlegelve helyesen jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes haszonélvezeti joga a haszonélvezeti jog alapítását követően felépített műhelyépületre nem terjed ki, s a felperes a műhely kivételével az ingatlan egyéb részeinek megosztott használatára tarthat csak igényt. Mivel a felperes nincs elzárva attól, hogy az ingatlant haszonélvezeti jogának megfelelő terjedelemben birtokba vegye, használja, vagy hasznosítsa nem csak az ingatlan kiürítésére, hanem a használati díj fizetésére irányuló keresete is alaptalan volt.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp.78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati költségét megfizetni.

Budapest, 2010. november 4.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró