

Pfv. IX. 21. 621/2011/8. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Hegedüs D. Andrea ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Garai Péter ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **tűrésre kötelezés** iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 21.P.23.299/2010. számon indult és a Fővárosi Bíróság 48.Pf.631.999/2011/4. számú jogerős ítéletével befejezett perben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 48.Pf.631.999/2011/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 12.700 (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek, illetve a felperesi közös képviselő és az alperes között kifejezetten rossz, haragos viszony áll fenn, több per is volt közöttük folyamatban. Ezekben szakértő kirendelésére is sor került 2010. júliusában, illetve októberében a közös képviselő az alperesi lakásban megtartott szakértői szemléken részt vett. A közös képviselő 2010. június 23-án kelt levélben tájékoztatta az alperest, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban (SzMSz) írtak alapján E A szakértővel szemlét kívánt tartani az alperes tulajdonát képező lakásban. Az alperes a közös képviselőt nem engedte be a lakásba.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest annak lehetővé tételére, illetve tűrésére, hogy az alperes külön tulajdonában álló lakásba a felperes megbízottja a közös tulajdonban álló, illetve egy másik tulajdonos külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a

fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából erre alkalmas időben bejuthasson, a bent lakó sükségtelen háborítása nélkül. Kérelmének indokaként előadta, hogy a lakásban 2003-óta több alkalommal volt csatorna dugulás, az alperes lakásából több alkalommal indult ki beázás. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal pedig az alperest a terasz burkolásával és vízelvezetésével kapcsolatos munkák elvégzésére kötelezte, melynek végrehajtása, ellenőrzése is indokolt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 21.P.23.299/2010/9. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy tegye lehetővé és tőrje, hogy a felperesi közös képviselővel előre egyeztetett időpontban a közös képviselő és esetlegesen a felperes által megbízott szakértő a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben, különösen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal határozatában előírt kötelezés végrehajtása, illetve a válaszfalakon található repedések, valamint a tető beázásának ellenőrzése végett és a fenntartási munkálatokhoz sükséges állapotfelmérés céljából egy alkalommal bejuthasson. Ítélete indokolásában hivatkozott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 20. § /1/, illetve 43. § /1/ bekezdés b) pontjában foglaltakra, valamint a felperes SzMSz-ének I/2. pontjában írtakra.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Bíróság 48.Pf.631.999/2011/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kifejtette a felperes a Tht. 20. § /1/ bekezdés b) pontjában, illetve a 43. § /1/ bekezdés b) pontjában rögzített tényállási elemek fennállását nem bizonyította. A társasház rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállására nem hivatkozott, a sükséges ellenőrzés elvégzésével indokolta kereseti kérelmét. Nem jelölte meg és nem igazolta, hogy mely közös tulajdonban álló épületrészeket, berendezéseket kívánja megtekinteni az alperesi ingatlanban, illetve ingatlanból és az elvégezni kívánt ellenőrzés sükségességét sem bizonyította. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal határozatának végrehajtása, végrehajtásának ellenőrzése pedig nem a felperes feladata.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, az elsőfokú bíróság azért nem hívta fel a felperest a Pp. 3. § /3/ bekezdése alapján a tényállási elemek külön bizonyítására, mert azok az elsőfokú bíróság számára a korábbi perek adatai alapján ismertek voltak és a keresetlevél mellékletei is kellően igazolták az előzményeket. Felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság indokolatlanul szűken értelmezte a Tht. 20. § /1/ bekezdés b) pontjában írtakat és olyan plusz elemeket írt elő, melyre a felek együttműködési

kötelezettsége a rendeltetésszerű joggyakorlás mellett fel sem merülhet, másrészt a Pp. 3. § /3/ bekezdésében írtak figyelembe vétele nélkül a bizonyítási teherről történt tájékoztatás hiánya ellenére a bizonyítás hiányát a felperes terhére róttá.

A felperes 2011. szeptember 28-án bejelentette, hogy az alperes a tetőnek a lakása feletti részét a saját költségén kijavította, anélkül, hogy erről a társasházát értesítette volna. Ez a magatartása ellentétes a rendeltetésszerű joggyakorlással.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Vitatta, hogy a korábbi perekben előadottak a bíróság előtt ismertek voltak, mert azok más-más tanács előtt folytak. A bíróságok tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, a felperesi beadványban szereplő tető javítás pedig 2007-ben történt.

Felperes 2012. március 29-én érkeztetett beadványában hangsúlyozta, hogy a épület állaga tovább romlott, így indokolt a felperesi keresetnek megfelelő döntés meghozatala.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárás, mint rendkívüli jogorvoslati eljárás tárgya a jogerős ítélet, olyan tények, körülmények, melyek a másodfokú eljárás tárgyát nem képezték, illetve amelyek a jogerős ítélet meghozatalát követően következtek be, a felülvizsgálati kérelem elbírálása során nem vehetők figyelembe.

A Kúria megítélése szerint a felperesnek már a 2010. június 23-án kelt levélben tájékoztatni kellett volna az alperest, hogy miért kíván a szakértővel együtt „szemlét tartani” az alperesi lakásban, mik azok a konkrét okok ami miatt az SzMSz, illetve a Tht. hivatkozott rendelkezései biztosítják számára ezt a jogot. Ilyen okot azonban a levél nem tartalmaz. A Kúria megítélése szerint a felperes akkor járt volna el a Tht. és az SzMSz rendelkezéseinek megfelelően, ha az okokat a levélben megjelöli és az alperes akkor sérthette volna meg a hivatkozott rendelkezéseket, illetve a Ptk-ban szabályozott együttműködési kötelezettségét, ha a levélben megjelölt okok ténylegesen indokolták volna a lakásba történő bejutást. A fentiek szerinti eljárás különösen indokolt lett volna, figyelemmel arra, hogy a felek között, illetve a felperes közös képviselője és az alperes között a viszony igencsak megromlott.

A felperes - ahogy arra a másodfokú bíróság egyébként helyesen rámutatott - a peres eljárás során sem bizonyította, hogy olyan

okok álltak fenn, mely akár a Tht., akár az SzMSz hivatkozott rendelkezése miatt a felperesi bejutást az alperesi lakásba indokolttá, szükségessé tették volna. A perben eljáró bíróságok a Pp. 3. § /3/ bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségüket nem sértették meg. A felperes tudomással bírt bizonyítási kötelezettségéről, az általa szükségesnek ítélt bizonyítékokat csatolta, arról a bíróságnak nincs tájékoztatási kötelezettsége, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem találja elégségesnek a keresetnek megfelelő döntés meghozatalához.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdése alapján állapította meg, az összeg az ÁFA-t is tartalmazza.

Budapest, 2012. június 27.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke,előadó-bíró
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.bíró
Dr.Csóke Andrea sk.bíró