

Pfv.I.20.348/2011/5.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró felperesnek a dr. Vékony Gabriella ügyvéd által képviselt I. rendű és a II. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 4.P.52.541/2008. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 52.Pf.642.321/2009/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. november 16. napján megtartott tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Indokolás

A perbeli házas ingatlan a peres felek közös tulajdona: a felperes 2007-ben vásárolta 8/80 illetőségét, az I. rendű alperes 44/80 tulajdoni hányad, míg a II. rendű alperes betéti társaság (amelynek az I. rendű alperes a cégvezetője) 28/80 hányad tulajdonosa. A felek az 1548 m² nagyságú saroktelket tömör, vakolt téglafallal két részre osztották. Az alperesek a főépületet és a 1159 m² területrészt használják, a felperes pedig a Zs. A. utcáról megközelíthető és arra merőlegesen lekerített, kb. 12 méter széles, 391 m² telekrészt. A felperes terület részén három, egymással összekötött építmény áll: egy faház; a téglából épült, nyári konyha, WC és fürdő helyiségeket magába foglaló cseréptető épület, amelyhez eltérő gerincmagasságú kertibútor-raktár valamint tároló csatlakozik, továbbá az említett építményeket összekötő fatároló

fészer.

A felperes 2007. decemberében elvi építési engedélyt szerzett be. Az engedélyezési tervhez tartozó műszaki leírás szerint a felperes területén álló téglalapú épület falai (egy fal kivételével) lebontásra és újjáépítésre kerülnének, a fészer által elfoglalt terület beépülne, a faházhoz azonos gerincmagasságú és szilárd építőanyagokból készült épület csatlakozna, s mindezek eredményeként az épületek alapterülete 22,81 négyzetméterrel növekedne.

Mivel az alperesek megtagadták az építési engedély feltételeként előírt hozzájárulásukat, a felperes keresetében az alperesek e nyilatkozatának ítélettel való pótlását kérte. Keresetének jogalapjaként a Ptk. 143.§-ának (3) bekezdését jelölte meg.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a Ptk.143.§ (3) bekezdése a rendes gazdálkodás körébe tartozó beruházásokra vonatkozik, a felperes azonban a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházást tervez, ezért az építkezéshez a Ptk. 144.§-a értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges, a tulajdonostársak „szavazata” pedig nem pótolható ítélettel. Kihangsúlyozták, hogy a tervezett építkezés megvalósulása esetén a felperes javára módosulnának a tulajdoni arányok, ami sértene az ingatlanhoz fűződő érdekeiket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy az építési engedély kiadása iránti kérelem előterjesztése idején hatályos, az építésügyi hatósági engedélyezésről szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§-ának (1) bekezdése által előírt tulajdonostársi hozzájárulás ítélettel való pótlásának a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdésében megszabott feltételei nem valósultak meg, mert a felperes által tervezett építkezés a

tulajdoni arányok módosulását eredményezné. Az alperesek a jognyilatkozat megtételének megtagadásával saját érdekeiket védték, ezért a hozzájárulás megtagadása nem tekinthető joggal való visszaélésnek. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy a kereset a Ptk.143.§-ának (3) bekezdése alapján sem teljesíthető, a bíróság ugyanis a tulajdonostársak egyetértésének hiányában csak a rendes gazdálkodás körébe tartozó beruházásokkal kapcsolatos vitában határozhat, ugyanakkor a felperes által tervezett építkezés a rendes gazdálkodás körét meghaladja, ezért a döntéshez nem elegendő a szótöbbséggel hozott határozat, hanem ahhoz a Ptk. 144.§-a értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. Az egyhangú határozat szerződésnek minősül, szerződéses nyilatkozat ítélettel való pótlására pedig nincs jogi lehetőség.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és ítéletével pótolta az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát. A jogerős ítélet indokolása szerint abban helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által tervezett építkezés a rendes gazdálkodás körét meghaladja, ezért a felek vitája a Ptk. 143.§-a (3) bekezdésének alkalmazásával nem bírálható el, tévesen értelmezte azonban az elsőfokú bíróság a Ptk. 144.§-át. A Ptk. 144.§-ának a) pontja a tulajdonostársak egyhangú határozatát ugyanis csak a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházások költségeinek viseléséről való döntéshez írja elő (amely egyhangú határozatot a bíróság valóban nem pótolhatja). Ha viszont az építkező tulajdonostárs az építkezés összes költségének viselését vállalja és kijelenti, hogy a tulajdonostársaival szemben nem támaszt költségtérítési igényt, egyhangú határozatra nincsen szükség, hiszen a tulajdonostársaknak nem is kell határozniuk a költségek megosztásáról vagy viseléséről. Ebben az esetben a Ptk. szabályai nem tiltják, hogy a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdése alapján a bíróság ítélettel pótolja a tulajdonostársak jogszabály által megkívánt nyilatkozatát, a rendes gazdálkodás körét meghaladó

munkák esetén sem kizárt tehát a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdése alapján a jognyilatkozat ítélettel történő pótlása. A másodfokú bíróság további indokai szerint a perbeli esetben megvalósultak a jognyilatkozat ítélettel való pótlásának a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdésében megszabott feltételek. Az alperesek hozzájárulását jogszabály, nevezetesen az építési hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§ (1) bekezdésének ba) pontjába foglalt rendelkezés kívánja meg. Az építmények felújításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez a különös méltánylást érdemlő magánérdeken túl, közérdek is fűződik, hiszen a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint a felperes építményei, gyenge állapotúak, korszerűtlenek, ezért indokolatlan a felperest megakadályozni abban, hogy lényegesen jobb állapotú, magasabb használati értékű építményeket hozzon létre. A felperes érdeksérelme másként, mint az alperesek jognyilatkozatának ítélettel való pótlásával el sem hárítható, mert e nélkül nem kaphat építési engedélyt. Rámutatott a másodfokú bíróság, hogy ha a felperes elvégzi a tervezett építési munkákat, olyan ráépítés valósul meg, amely a nyilvántartott tulajdoni arányokat megváltoztatná, azonban a felperes mind az első, mind a másodfokú eljárásban akként nyilatkozott, hogy az alperesekkel szemben a ráépítésből eredően tulajdoni igényt nem fog érvényesíteni, ilyen igényekről a jogutódaira is kiterjedő hatállyal lemondott. A felperes nyilatkozatát a fellebbezési tárgyalás jegyzőkönyve, tehát közokirat tartalmazza, s a nyilatkozat egyenértékű a Legfelsőbb Bíróság PK. 7. számú állásfoglalása 1. pontjának megfelelő megállapodással, miszerint „a ráépítés következményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a felek a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg.” A felperes nyilatkozata a felperest és jogutódait is köti, így az építkezés a tulajdoni arányokat nem változtathatja meg. Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy az I. rendű alperes a megnövelt gerincmagasság árnyékoló hatására, mint a felperes építkezésével

okozott érdeksérelemre csupán a fellebbezési eljárásban hivatkozott, azonban a másodfokú eljárásban e hivatkozása már nem vehető figyelembe.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása és költségeik megtérítése végett - az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Hangsúlyozták, hogy a felperes építményeinek alapterülete jelentős mértékben, 38,05 négyzetméterről 60,86 négyzetméterre növekszik. A felperes nem bizonyította, hogy az épületek bővítéséhez különös méltánylást érdemlő érdeke fűződne, a per során az ingatlan hasznosítását illetően eltérő előadásokat tett. A méltánylást érdemlő érdek, mint a jognyilatkozat ítélettel való pótlásának a Ptk. 5.§-a (3) bekezdésében megszabott egyik elengedhetetlen feltétele, hiányzik, s önmagában e hiány kizárja a felperes keresetének helyt adó ítélet meghozatalát. Hivatkoztak arra is, hogy a ráépítéssel a Ptk. 137.§-ának (3) bekezdése alapján a tulajdoni arányok a rovásukra és a felperes javára megváltoznának. Nem helytálló a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja sem, hogy a felperes nyilatkozata, miszerint a jogutódaira is kiterjedő hatállyal lemondott a tulajdoni hányadok módosításáról, megfelelne a PK.7. sz. állásfoglalás 1. pontjában említett megállapodásnak. Kihangsúlyozták, hogy a ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód, az építkezés befejezésével a tulajdonszerzés, illetve a tulajdoni arányok módosulása nyomban bekövetkezik, a tulajdonjogról pedig a Ptk. 112.§-ának (2) bekezdése értelmében nem lehet lemondani, s mivel a tulajdoni igények a Ptk. 115.§-ának (1) bekezdése szerint el sem évülnek, a felperes szóban forgó lemondó nyilatkozatának nincsen jogi jelentősége. A felperes nem a meglévő épület állagának megóvását célzó munkák elvégzéséhez, hanem lényegében új épület létrehozásához szükséges építési engedély kiadásához kéri a tulajdonostársak jognyilatkozatának pótlását.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé, azonban a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt feltételek közül a felperes méltányolható érdekének hiányára hivatkoztak, valamint arra, hogy részükről a jognyilatkozat megtagadása nem joggal való visszaélés, mivel a munkák a tulajdoni arányok változását eredményezik; azonban mindkét feltétellel kapcsolatban helytálló a másodfokú bíróság álláspontja.

Bizonyítást nyert a felperesnek a tervezett építkezés megvalósulásához fűződő különös méltánylást érdemlő magánérdeke, hiszen (ahogyan arra a másodfokú bíróság is utalt a jogerős ítélet indokolásában) a felperesnek az ingatlan 8/80 részének tulajdonosaként méltányolható érdeke az, hogy épületrészét korszerűsítse, felújíthassa, használatra alkalmassá tegye, még abban az esetben is, ha az ingatlan nem „lakás” rendeltetésű. Azt, hogy a tulajdonostárs milyen célra használhatja ingatlanát, az építési hatóság megszabhatja, korlátozhatja, és ha az építkező eltér az építmény eredeti vagy a korábbitól eltérő, de engedélyezett céljától, az eltérés építésügyi hatósági eljárásban szankcionálható.

A másodfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében - okszerűen jutott arra a következtetésére, hogy az adott körülmények között az alperesek részéről az építés engedélyezéséhez szükséges jognyilatkozat megtagadása joggal való visszaélés, mert a tervezett munkák megvalósulásuk esetén ugyan a tulajdoni arányok változását eredményeznék, az építkezés jogkövetkezményeinek bekövetkezését azonban a felperes - tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt - nyilatkozata megakadályozza.

A felülvizsgálati kérelemben említett Ptk.112.§-ának (2) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet. Az idézett rendelkezés célja az, hogy az ingatlan ne váljon uratlan dologgá, a rendelkezésből azonban nem vonható le az a következtetés, hogy az ingatlan

tulajdonosa ne mondhatna le egyes jogairól, ne ruházhatná át azokat, és az a következtetés sem, hogy az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni igények érvényesítése minden esetben kötelező lenne. Az ilyen jogértelmezés azzal a következménnyel járna, hogy az ingatlan (vagy ingatlanilletőség) tulajdonosa megállapodást sem köthetne, azaz nem köthetné meg a Ptk.137.§ (3) bekezdésében említett megállapodást sem. A Ptk.112.§ (2) bekezdésének helyes értelmezése szerint a tulajdonostárs nem tehet olyan rendelkezést, amelynek eredményeként az ingatlan uratlanná válna - azonban a jelen esetben nem erről van szó, hiszen ha felperes nem kívánja érvényesíteni a tulajdoni hányadok változására irányuló igényét, ingatlanilletősége nem válik uratlanná. A felperes tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata pusztán azzal a következménnyel jár, hogy a perbeli építkezés kapcsán sem a felperes, sem jogutódai nem léphetnek fel a tulajdoni hányadok változtatásának igényével, tehát a hányadok aránya a perbeli építkezés eredményeként nem változhat meg. Helyes a másodfokú bíróság okfejtése arról, hogy a felperes ilyen tartalmú nyilatkozatot kétoldalú megállapodás megkötése esetén is tehetne, megteheti tehát egyoldalú akaratnyilatkozat formájában is. (Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy ha a felperes nem tette volna meg a szóban forgó lemondó nyilatkozatot, a tulajdoni arányok változása valóban akadályát képezné az alperesi jognyilatkozat Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított pótlásának.)

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdésének értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdésének megfelelően az alperesek maguk viselik eredménytelen felülvizsgálati kérelmük kapcsán felmerült saját költségüket. A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban térítést igénylő költsége nem merült fel, ezért ennek viseléséről a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2011. november 16.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Szűcs József s.k. előadó bíró, dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró.