

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.22.380/2011/6.szám

A Kúria a Dr. Nagy Judit ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Mező András ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, a személyesen eljáró IX. rendű, X. rendű és XI. rendű, XII. rendű, a Dr. Mező András ügyvéd által képviselt XIII. rendű, a személyesen eljáró XIV. rendű, XV. rendű, XVI. rendű, XVII. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Pest Megyei Bíróságon 13.P.20.470/2008. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.891/2011/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes 1998. január 14-én építési engedélyt kapott arra, hogy a tulajdonában álló ingatlanok közül a g-i 274/6 és 275 hrsz-ú ingatlanokon társasházát építhessen. Az építési engedély alapjául szolgáló terv a per tárgyát képező kapualjat „fedett kapubehajtó”-ként tüntette fel 46,3 m² alapterülettel. A műszaki leírás szerint az áruházzal áruval történő ellátása, valamint a parkolás a hátsó kertben kialakított parkolóban történik, ahová a tervezett kapubehajtón lehet bejutni, amikor viszont „a belső tömb feltárul és a belső parkolókat az L. utca felől is meg lehet közelíteni, a kapubehajtó megszűnik és üzlethelyiség lesz”. A felperes 1999. március 25-én elkészítette a 275 hrsz-ú ingatlanon felépíteni tervezett társasház alapító okiratát, amelynek C) fejezetében 275/A/9 számú albetétként szerepel a 46,68 m² nagyságú kapualj, akként, hogy az az egész ingatlanhoz képest 4868/381195 hányadrészt képvisel, a közös tulajdonból hozzátartozó 4868/381195 tulajdoni hányaddal. A földhivatal a benyújtott alapító okiratot széljegyezte, azonban ebben a formában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került.

A felperes időközben megkezdte a lakások és üzletek értékesítését; a 275/A/9 számú albetétként nyilvántartott kapualj elnevezésű ingatlant a 2000. szeptember 15-én megkötött adásvételi szerződéssel 4 millió forint vételár ellenében Gy. K. vevőnek adta el.

A jegyző 2000. július 25-én engedélyezte a telekalakítást. A telekalakítási kérelem első ranghelyre kerüléséhez (amely a társasház alapító okirata bejegyzésének feltétele volt) szükségessé vált az időközben széljegyzett vevők (alperesek és jogelődök) hozzájárulása és az alapító okirat módosítása, ezért a felek egyeztető tárgyalásokat folytattak. A 2000. október 10-i egyeztető tárgyaláson jelenlévők a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a hátsó út megnyitását követően a kapualj önálló egységgé válhasson, míg a 2000. november 16-i tárgyaláson megjelentek a 275/1 hrsz-ú ingatlan alapító okiratának kijavítását kérték azzal, hogy abban a kapualj önálló egységként szerepel, amely miatt a számozás téves. Az alperesek (jogelődök) 2000. november 20-án hozzájárultak a földrészletek megosztásának átvezetéséhez akként, hogy az újonnan kialakult helyrajzi számú ingatlanokra a felperes tulajdonjogát jegyezzék vissza. A felperes ugyanazon a napon - egyszemélyi alapítóként - elkészítette a társasház-tulajdont alapító okirat módosítását, amelyben a kapualj önálló egységként nem került feltüntetésre: a kapualj „külön tulajdoni egységként történő feljegyzése a kapualj üzletté történő átépítésére vonatkozó jogerős építési engedély kiadása után történik meg, az erre vonatkozó és már aláírt adásvételi szerződésben szereplő vevő javára”. Az okiratot egyszemélyi alapítóként kizárólag a felperes írta alá.

A területváltozások kapcsán kialakult vita miatt az alperesek (jogelődök) többsége a „teljes benyújtandó iratanyag ismeretének hiányában” visszavonta a rangsorcseréhez adott hozzájárulását.

Gy. K. elvi építési engedélyt kapott a kapualj beépítésére, azonban a „végleges” építési engedély kiadására irányuló kérelmét a másodfokon eljáró közigazgatási hivatal elutasította, rámutatva, hogy bár a beépítésnek építésügyi szempontból nincsen akadálya, azonban a tulajdonosok hozzájárulásának hiányában a végleges építési engedély nem adható ki. A felperes és Gy. K. a kapualjra vonatkozó adásvételi szerződést 2005. május 6-án felbontották, a felperes vállalta, hogy 10.000.000 forintot megfizet Gy. K. részére.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság a Ptk. 295.§-a alapján (a peres felek által megkötött adásvételi szerződések részét képező műszaki leírásra, valamint a 2000. november 20-án kelt alapító okirat rendelkezésére figyelemmel) pótolja ítéletével az alperesek szerződésben megtenni vállalt nyilatkozatát, amely szerint a g-i 275 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaiként hozzájárulnak ahhoz, hogy a felperes a kapualj megjelölésű területrészt üzlethelyiséggé történő átalakításához építési engedélyt kérjen és kapjon. Ennek megtörténtét követően azt

kérte, hogy a bíróság a Ptk. 208.§ (3) bekezdése alapján az alperesekkel kötött adásvételi szerződés részét képező műszaki leírás, valamint a 2000. november 20-án kelt alapító okirat - mint előszerződés - alapján hozza létre a peres felek között a módosított tartalmú társasház-tulajdont alapító okiratot, mint végleges szerződést, a 2006. április 26-án előterjesztett beadvány szerinti tartalommal. Mindezek elutasításának esetére kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket 5.100.000 forint kártérítésnek és kamatának a megfizetésére.

Az I-VI. rendű és a XIII-XV. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a IX-XII. rendű alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését. Az érdemi ellenkérelmet előterjesztő alperesek arra hivatkoztak, hogy nem vállaltak kötelezettséget jognyilatkozat megtételére, a szerződések és egyéb okiratok egyike sem tekinthető előszerződésnek, jogellenes magatartás hiányában pedig nem kötelezhetők kártérítésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, a másodfokon eljáró ítélőtábla helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az ítéletek indokolása szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem állapítható meg, hogy az alperesek kötelezettséget vállaltak a felperes által említett tartalmú nyilatkozat megtételére: szándékuk nem irányult arra, hogy a kapualj a későbbiekben, az építési engedély megadását követően - a közös tulajdonból kikerülve - önálló egységként kerüljön kialakításra. 2000. november 16-án a tulajdonosok kimondottan kérték az alapító okirat kijavítását, mégpedig a kapualj önálló tulajdoni egységként történő mellőzését. Az alperesek többsége sem az egyeztető tárgyalásokról készült jegyzőkönyvekbe foglaltan, sem az alapító okirat módosításában nem tett olyan nyilatkozatot a kapualjra vonatkozóan, hogy annak külön tulajdoni egységként történő feljegyzése a kapualj üzletté történő átépítésére vonatkozó jogerős építési engedély kiadása után történik meg, az alperesek nem vettek részt a 2000. november 20-i okirat tartalmának a kialakításában.

Az ítélőtábla az elsődleges kereset kapcsán kihangsúlyozta, hogy a pótolni kért jognyilatkozatot az elvi építési engedélyhez mellékelte műszaki leírás sem tartalmazta, és a jognyilatkozat pótlására a keresetben említett tartalommal amiatt sem kerülhetne sor, mert a tulajdonostársak hozzájárulása nem az építési engedély iránti kérelem benyújtásához, hanem az építkezéshez szükséges.

Az ítéletek további indokai szerint az elsődleges kereset alaptalansága - szükségszerűen, jogerős építési engedély hiányában - megalapozatlanná tette a 2000. november 20-án kelt alapító okirattal, mint előszerződéssel kapcsolatos, a „végleges” szerződés létrehozására irányuló keresetet és egyezően mutattak rá a perben eljáró bíróságok, hogy a felperes kárigénye is alaptalan, hiszen az

alperesek nem tanúsítottak károkozó, jogellenes magatartást. Az ítélet tábla megjegyezte, hogy a felperes a rá sérelmes helyzetet maga idézte elő azzal, hogy elmulasztotta a kellő körültekintést.

A jogerős ítélet ellen - az elsődleges kereseti kérelmének helyt adó ítélet meghozatala, a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása végett - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint az eljáró bíróságok ítéletének indokolása hiányos, iratellenes, ellentmondó, nem felel meg a bizonyítékok okszerűségének mérlegelésének, ezért a Pp. 221.§ (1) bekezdésébe ütközik, jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság következtetését - amely szerint a felperes nem bizonyította, hogy az alperesek tudtak volna a kapualj későbbi üzletté történő átalakításáról, ebből következően kötelezettséget sem vállalhattak az átalakításhoz való hozzájárulásra - tételesen cáfolta az elsőfokú bíróság ítélete ellen benyújtott fellebbezésében, a másodfokú bíróság ítéletéből viszont nem állapítható meg, hogy a fellebbezésben kifejtettek mennyiben helytállóak és ha helytállóak, akkor miért nem alkalmasak a kereset teljesítésére. Az indokolási kötelezettség megsértése lényeges eljárás szabálysértés. Az elvi építési engedély műszaki leírása tartalmazta a kapualj megszűnésére és üzletté történő átalakítására vonatkozó megállapítást. Iratellenes a másodfokú bíróság megállapítása, amely szerint az elvi építési engedély kiadása iránti kérelemhez mellékelte műszaki leírás ne tartalmazta volna a kapualj üzletként történő kialakítását. Ezzel szemben építési engedély nélkül nem lehet építkezni, építési engedélyt közös tulajdon esetében csak a tulajdonostársak hozzájárulásával lehet kapni.

Előadta továbbá, amennyiben a keresete a Ptk. 5.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján teljesíthető, erre az eljáró bíróságoknak figyelemmel kellett volna lennie, hiszen a jogcím téves megjelölése a kereset elutasításának nem lehet indoka.

Kihangsúlyozta: a 2000. november 20-án aláírt társasház-tulajdont alapító okirat egyben a társasház-tulajdont alapító okiratnak a kapualj miatti módosítására vonatkozó előszerződésnek is minősül és miután az alperesek a társasház-tulajdont alapító okirat újabb módosításától elzárkóztak, így lehetőség van arra, hogy a bíróság a Ptk. 208.§ (1) és (3) bekezdésében foglaltak alapján a társasház-tulajdont alapító okirat módosítására vonatkozó végleges szerződést létrehozza.

Mindezen kereseti kérelmeinek elutasítása, illetve teljesíthetetlensége esetére fenntartotta kártérítés iránti igényét.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 295.§-a szerint ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. Az idézett rendelkezés alapján a bíróság valójában szerződésszegést orvosol: akkor pótolhatja a jognyilatkozatot, ha annak megtételére a fél szerződésben vagy egyoldalú nyilatkozatban kötelezettséget vállalt, s így a jognyilatkozat elmaradása a vállalt kötelezettség megszegését jelenti. Egyértelmű és kifejezett kötelezettségvállalás hiányában a bíróságnak a Ptk. 295.§ alapján nincsen lehetősége a fél nyilatkozatának ítélettel történő pótlására.

Ennek megfelelően nem tévedtek a perben eljáró bíróságok, amikor azt vizsgálták: az alperesek (jogelődök) bármely nyilatkozata megfelel-e a kereset alapjaként megjelölt kötelezettségvállalásnak, azonban a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - okszerűen jutottak arra a következtetésükre, hogy a jognyilatkozat bírói pótlására alapot adó kötelezettségvállalás nem történt.

A Pp.270.§ (2) bekezdésének valamint a Pp.275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre. Az adott esetben mindezek nem állapíthatók meg.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán arra mutat rá a Kúria, hogy ugyan a jognyilatkozat bírói ítélettel történő pótlásának lehetőségét nem csak a Ptk.295.§-a, hanem a Ptk.5.§ (3) bekezdése is lehetővé teszi, azonban a szövegezésbeli hasonlóság (ti. mindkét esetben a bíróság ítélettel pótolhatja a jognyilatkozatot) ellenére a két jogintézmény alapvetően különbözik egymástól. A Ptk. 5.§ (3) bekezdésének alkalmazásakor fogalmilag kizárt a kötelezettségvállalás, a bíróság a rendelkezésben említett feltételek együttes teljesülése esetén pótolhatja a külön jogszabályban előírt jognyilatkozatot. A két jogintézmény lényegi különbségei miatt különböznek alkalmazásuk feltételei is, így nincsen lehetőség arra, hogy a bíróság a kereset jogalapjaként megjelölt Ptk.295.§ helyett a Ptk.5.§ (3) bekezdése alkalmazásának feltételeit vizsgálja.

A polgári perrendtartás tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szabályainak alkalmazásával kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2009. (VI.24.) PK vélemény 5. pontjában foglaltak szerint a felet - függetlenül attól, hogy jogi képviselővel jár-e el - tájékoztatni kell arról, hogy a bíróság a Pp. 163.§-a alapján mely tényállításait ítéli olyannak, amelyek bizonyításra szorulnak. A

tájékoztatásnak a kereseti (viszontkereseti) kérelem és az ellenkérelem (kifogás) alapjaként előadottakból kiindulva az anyagi jogi szabályok szerint jelentős tényekre kell vonatkoznia. A Pp. 7.§-ának (2) bekezdésében megfogalmazott szabály a jogi képviselő nélkül eljáró fél számára írja elő a bíróság tájékoztatási kötelezettségét, de azt a perbeli eljárási jogokra és kötelezettségekre korlátozza.

Az adott ügyben eljáró bíróságok a szükséges tájékoztatást megadták a jogi képviselővel eljáró felperesnek, az anyagi jogszabályokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségük nem állt fenn, azaz nem kellett arról tájékoztatniuk a felperest, hogy keresetét ne a Ptk. 295.§-ára, hanem a Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapítsa.

Helytálló és indokolásbeli kiegészítést sem igényel a perben eljáró bíróságok döntése a „végleges” szerződés létrehozásával kapcsolatban és helyesen mutattak rá a bíróságok arra is, hogy a felperes által igényelt kártérítés megállapításának feltétele az alperesek jogellenes, károkozó magatartása, azonban az alperesek részéről ez nem állapítható meg.

Mivel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre nem vezetett, ezért viseli az eredménytelen felülvizsgálati eljárás költségeit.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a felülvizsgálati eljárással összefüggésben költségük nem merült fel, ezért erről a Kúriának rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2012. október 10.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Illés Mária s.k. bíró