

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Eördögh Péter ügyvéd által képviselt I.r. és II.r.felpereseknek a dr. Németh Ferenc István ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság előtt 4.P.22.302/2006. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.632.201/2008/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I-II.r. felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek a 76.000 (Hetvenhatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá külön felhívásra térítsenek meg az államnak 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Indokolás:

A perbeli hétvégi ház és udvar megjelölésű ingatlan  $\frac{1}{2}$  részben - egymás között egyenlő arányban - a felperesek, míg  $\frac{1}{2}$  részben az alperes tulajdona. Az alperes 1971-ben szerezte meg adásvétel jogcímén az ingatlan tulajdoni hányadát, míg a felperesek 2004. november 17-én 3.000.000 forint vételár fejében jutottak az ingatlan természetben elkerített  $\frac{1}{2}$  részéhez, amelyet lakóház építése céljából vásároltak meg. Az eladó az ingatlan elkerített fél részének beépíthetőségéért szavatosságot nem vállalt, ugyanis az alperes részén, az ingatlanon egy 28 négyzetméter alapterületű nyaraló épület állt.

A felperesek keresetükben a gyermekeik részére tervezett lakóház építéséhez szükséges tulajdonostársi hozzájárulás ítélettel történő pótlását kérték.

Az elsőfokú bíróság által meghozott, a keresetnek helyt adó ítéletet a másodfokú bíróság megváltoztatta és a keresetet elutasította. Az indokolás lényege szerint a helyi önkormányzat jegyzőjének 2005. június 13-i tájékoztatása értelmében a felperesek építkezése esetén a másik tulajdonos az ingatlanra már nem építhet lakóházat és a meglévő nyaraló sem minősíthető át lakóépületté. A felperesek építkezése tehát egyértelműen érinti és pedig kedvezőtlenül a tulajdonostárs lehetőségeit. A kirendelt igazságügyi szakértő a másodfokú bíróság által aggálytalannak elfogadott szakvéleményében úgy nyilatkozott, hogy a felperesek telekrészének beépítése esetén az alperes telekrésze kertként képvisel értéket és ez az építési telek forgalmi értékéhez képest 50%-os értékcsökkenést jelent, mivel az alperes telekrésze önállóan már nem fejleszthető, az önkormányzat képviselő testületének 9/2001. (IV.2.) KTSZ rendelete alapján erre az ingatlanra csak egyalakásos felépítmény emelhető. Az egyalakásos épület engedélyezése mellett az alperes meglévő nyaralóépülete melléképületté minősül és emiatt az alperes tulajdoni hányada 6.000.000 értékcsökkenést szenved.

A másodfokú bíróság a Ptk.5.§-a (3) bekezdésének alkalmazása körében kiemelte, hogy senki nem gyakorolhatja jogait még méltánylást érdemlő magánérdekből sem úgy, hogy azzal mások törvényes vagyoni vagy személyhez fűződő jogait csorbítsa, illetve a felmerülő érdeksérelmet ne kompenzálja. Figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlan nem építési telek, hanem az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint hétvégi ház és udvar, amelyen a felperesek építkezésének engedélyezéséhez való hozzájárulás megtagadásával az alperes nem visszaélt, hanem élt a tulajdonosi jogával. Az, hogy az esetleges hozzájárulását 6.000.000 forint értéktérítés megfizetésétől tette függővé, nem a jognyilatkozat megtételének illetéktelen előny juttatásához kötése, hanem a felperesek építkezésének kivitelezésével a tulajdoni illetőségében bekövetkező értékcsökkenés igénylésének minősül. A felperesek által nem vállalt kompenzálás eredményeként a jognyilatkozat ítélettel történő pótlására nincs lehetőség.

Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy a felperesek érdeksérelve más módon, nevezetesen az alperes tulajdoni illetőségének megváltásával, ennek hiányában pedig az értékcsökkenés megfizetésével is kiküszöbölhető.

Kitért a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában arra is, hogy a felperesek építkezése a Ptk. 137.§ (3) bekezdése értelmében

a tulajdoni arányok megváltozását eredményezné, amihez az alperes hozzájárulása bírósági ítélettel ugyancsak nem pótolható. A továbbiakban foglalkozott a Ptk. 144.§-a szerinti egyhangú határozat szükségességére és arra, hogy a szavazat pótlása szerződési nyilatkozat pótlásának minősül, amelyre nincs jogszabályi lehetőség.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása iránt.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő.

Jogszabályt sért a megalapozatlan határozat is, ha a bizonyítás felvétele nem teljes körű és így az ítélet indokolatlanul hiányos bizonyítékok mellett azok okszerűtlen mérlegelésén alapul, a bíróság ténymegállapításai a bizonyítási eljárás és a per egyéb adataival ellentétesek, vagy a bíróságnak azokból levont következtetései nem helytállóak. A beszerzett periratokból megállapíthatóan a helyes tényállás érdekében a másodfokú bíróság volt az, amely a perben helyes értékeléssel folytatta le a szükséges bizonyítást és helytállóan rögzítette a rendelkezésre álló bizonyítékokat, valamint a per egyéb adatait. A felek magatartását a Pp.206.§-ának (1) bekezdésében meghatározott módon, összességükben megalapozottan és kellő indokolás mellett értékelte.

Mivel a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés - a megalapozatlanság esetét kivéve - nem vizsgálható, és nincs lehetőség a lefolytatott bizonyítás adatainak egymással szembeállítására, újabb összehasonlítására, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletben megállapított tényállást a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak tekintette, és az általa is elfogadott tényállás alapján helyesnek találta a bíróságnak az ítéletben felhívott jogszabályra alapított érdemi döntését is a hozzájáruló nyilatkozatra, mint szerződési nyilatkozatra vonatkozó okfejtés mellőzésével.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

*Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket a Pp.78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felmerült a lerótt felülvizsgálati illetéket is magában foglaló felülvizsgálati költségének a megfizetésére.*

*, 2009. szeptember 28.*

*Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró*