

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Tombácz és Gázsó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tombácz Tamás ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Sulyok és Ádám Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sulyok Tamás ügyvéd) által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 1.Pf.21.119/2005. számon folytatott és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2007. január 5. napján meghozott 1.Pf.21.885/2006/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további felülvizsgálatnak.

Indokolás:

A felek szomszédok. A felperesek - családjuk három generációjának együttlakása érdekében - oldalhatáron álló lakóépületüket zárt sorú beépítéssel három lakrészessé kívánják bővíteni. A tervezett épületrész közvetlenül mellé épülne az alperes telkén (1885-ben, a közös határvonalra oldalhatáros módon felépült) lakóház homlokzati falának, amelyben kerámia szellőzőrács található.

A felperesek építkezésének engedélyezése során az építési hatóság megállapította, hogy az alperes 2000-ben az engedélyezett tervektől eltérően lakóházának az előbbieken említett homlokzati falán ereszt alakított ki, s ezáltal a tető átnyúlik a felperesek

légterébe. Az építési hatóság jogerős határozata szerint az alperesnek a „határoló falát vissza kell állítani az eredeti állapotnak megfelelő tűzfalas kialakításúra; a tűzfalnak a tetőszerkezetet a héjalásával együtt át kell metszenie”.

A felperesek a Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított keresetükben ahhoz kérték az alperes hozzájáruló nyilatkozatának pótlását, hogy a tervezett bővítés érdekében az alperes homlokzati falában kialakított szellőzőnyílást megszüntethessék, vagy átalakítását elvégeztethessék. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy a felpereseknek valóban különös méltánylást érdemlő érdeke fűződik lakásuk bővítéséhez, azonban nem joggal való visszaélés, ha az alperes megtagadja a hozzájárulását a jogszerű érdekeit szolgáló szellőző megszüntetéséhez. Emellett a felperesek érdeksérelme másként is elhárítható: a bővítést nem csupán zártosított építési móddal, hanem másként is megvalósíthatják.

A másodfokú bíróság megváltoztatta az ítéletet és pótolta „az építési hatóság által előírt, az alperesi ingatlan tetőszerkezetének átalakítására, valamint oldalfalának tűzfallá alakítására vonatkozó alperesi hozzájáruló” nyilatkozatot. Indokolása szerint az építési hatóság határozattal kötelezte az alperest arra, hogy épületének közös határon álló oldalfalát tűzfallá alakítsa; a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 36.§ (2) bekezdésének a) pontja valamint a 2/2002.(I.23.) BM rendelet 5. számú melléklet I/1. fejezet 2. bekezdésének 2.pontja viszont a tűzfalban szellőzőnyílást nem tesz lehetővé. A tűzfallá alakítás kötelezettsége tehát magában foglalja a szellőző megszüntetését, az ehhez történő hozzájárulás megtagadása az alperes részéről mindenképpen jogszabálysértő magatartásnak minősül. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság azt is, hogy a 24. sorszámú szakvélemény-kiegészítés szerint, valamint az egyéb bővítési módok alkalmazása esetén felmerült akadályok miatt a felperesek érdeksérelme többletköltség vállalása esetén is kizárólag az alperes perbeli jognyilatkozatának pótlásával hárítható el.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, költségeinek megtérítése végett - az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a jogerős ítélet iratellenes: az építési hatóság nem az oldalfal tűzfalassá alakítását írta elő, hanem a tetőszerkezet átalakítását. Emellett a másodfokú bíróság tévesen hivatkozott az indokolásában megjelölt rendeletekre, amelyekből nem vonható le az a következtetés, hogy az 1977-ben - az akkor hatályos építési szabályoknak megfelelően - létesített szellőző fenntartása

jogszályt sértene. Ugyanakkor helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja: a felperesek már az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt tisztában voltak azzal, hogy a zárt sorú beépítés az adott esetben jogszályba ütközik, a megfelelő előkészítés elmaradása a Ptk.4.§ (4) bekezdése értelmében nem szolgálhat a javukra, a felperesek érdeksérelme más módon elhárítható, ragaszkodása a jogszerűen kialakított állapot fenntartásához nem joggal való visszaélés.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeik megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helytállóan hangsúlyozta ki a másodfokú bíróság annak jelentőségét, hogy ha az alperes eleget tesz - őt a tetőszerkezet átalakítására kötelező - jogerős közigazgatási határozat előírásainak, további akadály hárul el a felperesek által tervezett beépítés megvalósítása előtt. A felülvizsgálati kérelem érvelésével ellentétben a másodfokú bíróság nem azt állapította meg, hogy az alperes részéről a szellőző fenntartása jogszálysértő magatartás, hanem azt, hogy a közigazgatási határozattal előírt körülmények között az ítélettel pótolni kért hozzájáruló nyilatkozat megtagadása jogszálysértő.

A másodfokú bíróság - első sorban a 24. sorszámú benyújtott szakvélemény-kiegészítésnek és az építési előírások változásának értékelésével - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek érdeksérelme más módon nem hárítható el. A Pp.275.§ (1) bekezdése valamint a Pp.270.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelésének körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszálysértés történt, azonban ez nem állapítható meg.

A jelen esetben tehát teljesülnek a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt feltételei: a felperesek (az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtett helyes álláspontja szerint) jogszály által megkívánt nyilatkozat pótlását kérték és igazolták, hogy a jognyilatkozat megtagadása sérti különös méltánylást érdemlő magánérdekeiket; míg (a másodfokú bíróság szintén helytálló megállapításai szerint) a jognyilatkozat megtagadása az alperes részéről az adott körülmények között joggal való visszaélés és a felperesek érdeksérelme többletköltség vállalása esetén sem hárítható el másképpen.

*Mivel a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelel, a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.*

*A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárás költségei az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó alperest terhelik: viseli a felülvizsgálattal kapcsolatos saját költségeit és köteles a felperesek ugyanilyen költségeinek a megtérítésére.*

*Budapest, 2007. október 25.*

*a tanács elnöke, előadó bíró, s.k. bíró*