

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.I.21.150/2012/7.szám

A Kúria a dr. Stern Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a Hajdú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hajdú István ügyvéd) által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Szentesi Városi Bíróság előtt 1.P.20.163/2011. számon folytatott és másodfokon a Szegedi Törvényszék 1.Pf.20.362/2012/2. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 15.000 (Tizenötezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 62/1320, az alperes 72/1320 arányban tulajdonosa a perbeli üzletháznak. Tulajdoni hányadaik természetben egyenként körülbelül 30 m<sup>2</sup> alapterületű, egymással szomszédos üzlethelyiségeknek felelnek meg, azzal, hogy a felperes 2010. második felétől bérel egy hasonló alapterületű, az általa kizárólagosan használt helyiséggel szomszédos üzlethelyiséget is. Az egymás melletti üzlethelyiségekben mindkét fél női ruhákat árusít, ekként egymás üzleti versenytársai.

A felperes a bérelt helyiséget a tulajdonjoga alapján használt üzlettel egybenyitotta, az így kialakult eladótér kétszerese az alperes üzlethelyisége alapterületének. A felperes az átalakítást engedély nélkül végezte el, ezért fennmaradásának engedélyezése iránt 2011. januárjában kérelmet terjesztett elő az építésügyi hatóságnál. A hatóság az eljárást a tulajdonostársak hozzájárulásának beszerzése céljából felfüggesztette.

Mivel az alperes nem adta meg a hozzájárulást a fennmaradás engedélyezéséhez, a felperes a Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapított keresetében e jognyilatkozat ítélettel történő pótlását kérte.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy az engedély nélkül végrehajtott átalakítás sérti az üzleti forgalmához fűződő különös méltánylást érdemlő magánérdekét, mert a munkálatok eredményeként a felperes kétszer akkora területen végez vele azonos tevékenységet, amely konkurenciát jelent a számára, és a tulajdoni hányadát alkotó üzlethelyiség forgalmi értéke is csökkent.

Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperes hozzájárulását, és az alperest a perköltség megfizetésére kötelezte. Döntését azzal indokolta, hogy a peres felek jogvitájában kizárólag műszaki szempontok értékelhetők, az építésügyi hatóság is ennek vizsgálatára szorítkozik, az alperes esetleges üzleti érdeksérelme nem értékelhető. A perben kirendelt szakértő véleményére utalással azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes tulajdoni hányadának értéke nem csökkent, érdekei nem sérültek, ezért visszaélésszerűen tagadta meg a tulajdonosi hozzájárulását.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság - kijavított - ítéletével megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét: elutasította a keresetet és a perköltség fizetésére a felperest kötelezte. A másodfokú bíróság kiegészítette valamint pontosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, és annak alapján azt állapította meg, hogy a jognyilatkozat megtagadása az alperes részéről nem volt visszaélésszerű. Kifejtette: az esetleges rendeltetésellenes joggyakorlás kérdését a közös tulajdonú ingatlan egyedi adottságainak, a kialakult használati viszonyoknak, valamint a felek körülményeinek figyelembevételével kell megítélni. A bírói gyakorlatra utalással kifejtette: a jognyilatkozat pótlása nem eredményezhet egyoldalúan előnyös vagy hátrányos helyzetet.

Az adott esetben perdöntő jelentőségűnek tekintette, hogy az átalakítások következtében az alperes szomszédos üzlethelyiségének forgalmi értéke csökkent, ez pedig az alperes tulajdonában álló illetőség forgalmi értékének csökkenését is jelenti. Az alperesnek saját tulajdona értékének megőrzéséhez méltányolható jogi érdeke fűződik, így ha azt a felperesi átalakítások sértik, az alperes részéről a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása nem visszaélésszerű joggyakorlás.

A felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalának utasítására irányult. Kérelméhez mellékelte az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát, mellyel elrendelte az építkezést megelőző

állapot helyreállítását. Érvelése szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon helyezkedett az elsőfokú bírósággal ellentétes álláspontra, mert a kereset elutasításához, az alperes által hivatkozott érdeksérelem megítéléséhez nem állt rendelkezésre elegendő adat. Kifogásolta, hogy a szakértő közgazdasági végzettség hiányában véleményezte az alperesi üzlet értékvesztését, annak megállapított mértékét nem indokolta és összehasonlító adatokat sem közölt. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a homályos, hiányos szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályok tisztázása érdekében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására kötelezte volna, iránymutatásként a szakvélemény kiegészítését írva elő. Hivatkozása szerint az ezzel ellentétesen meghozott másodfokú ítélet a Pp.182.§-ában, a másodfokú bíróság mérlegelése pedig a Pp.206.§-ában foglaltakat sérti: a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállás iratellenes. Kifogásolta azt is, hogy az iratok között nem található a másodfokú határozat kihirdetett rendelkező része, amely mulasztással a másodfokú bíróság a Pp.218.§ (2) bekezdését is megsértette.

Az alperes a Pp.271.§ (2) bekezdése, valamint a Pp.273.§ (2) bekezdésének a) pontja alapján a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte azzal, hogy a felperes által vitatott érték nem haladja meg az egymillió forintot. A felülvizsgálati kérelem érdemi vizsgálatának esetére kifogásolta a felperesnek a Pp.182.§-ára alapított felülvizsgálati érvelését és rámutatott: a perben kirendelt szakértő az igazságügyi ingatlanforgalmi szakterületen jogosítvánnyal rendelkezett, ekként a perben vizsgált szakkérdés a kompetenciájába tartozott. A szakértő világos és érthető válaszokat adott, aggálytalanul állapította meg az alperesi üzlet értékének csökkenését, a felperes a szakértőhöz kérdést nem intézett. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság ítélete nem sérti a Pp.206.§ (1) bekezdésében foglaltakat, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, jogi következtetése helytálló, ítélete megalapozott. Kifejtette: a bírósági iratok között bizonyára fellelhető a másodfokú bíróság által kihirdetett rendelkező rész, de annak esetleges hiánya sem vezethet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, mert az ügy érdemi elbírálására nincs kihatással.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők szerint nem alapos.

A Kúria előrebocsátja, hogy a jelen per - ennek megfelelően a felülvizsgálat - tárgya az alperes jognyilatkozatának a Ptk. 5.§ (3) bekezdésén alapuló pótlása, a per tárgyának értéke összességében nem, csak az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d.) pontjában foglalt kisegítő szabály alkalmazásával határozható meg. Mivel a jelen per nem vagyoni jogi per, az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében említett korlátozás a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálásának nem

akadálya, ez okból a kérelem elutasításának nem volt helye.

A felülvizsgálati kérelem érdemét illetően a Kúria megállapította: az eljáró bíróságok a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárták, a Kúria a másodfokú bíróság e tényállásra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott érdemi döntésével mindenben egyetértett.

Kifejezetten a felperes felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban emeli ki a Kúria a következőket: a Pp. 270.§ (2) bekezdésében, valamint a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés lehet.

A felperes felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésként a jogerős ítélet kihirdetett, a Pp.218.§ (2) bekezdése szerint írásba foglalt rendelkező részének (az úgynevezett „kisítéletnek”) a hiányát illetve a szakértői bizonyítás fogyatékoságát kifogásolta.

A jogerős ítéletnek a Pp.218.§ (2) bekezdésének megfelelően írásba foglalt rendelkező része a felterjesztett iratok között valóban nem található, arra azonban a felperes sem hivatkozott, hogy az ítélet kihirdetésére nem került sor (amelynek megtörténtét a másodfokú bírósági tárgyalásról készült jegyzőkönyv tartalmazza), illetve azt sem állította, hogy a kihirdetett rendelkezés szövege eltérne az írásba foglalt határozatban foglaltaktól. Ilyen hivatkozás hiányában – az alperes helytálló érvelése szerint – a „kisítélet” esetleges hiánya sem lenne lényeges kihatással az ügy érdemi elbírálására, így ez okból a felülvizsgálati kérelem nem lehetett eredményes.

A szakvéleménnyel kapcsolatos megalapozott kifogások jelentősen befolyásolhatják az érdemi döntést, azonban a perben rendelkezésre álló szakvélemény sem hiányos, sem aggályos nem volt, a másodfokú bíróság az abban foglaltakat jogszabálysértés nélkül fogadta el ítéleti döntésének alapjául. A szakvéleményben foglaltak elegendő adatot szolgáltatottak az elsőfokú bíróság érdemi döntésének megváltoztatásához: az ingatlanforgalmi területen vélemény adására jogosult szakértő aggálytalanul állapította meg, hogy az átalakítás következtében megnövekedett, azonos vevőkört érintő felperesi üzlettér egyben csökkenti az alperes kizárólagos használatában lévő üzlethelyiség forgalmi értékét.

A Kúria hangsúlyozza: a szakkérdés vizsgálata közgazdasági szakértelmet nem igényelt. Az ingatlanok forgalmi értékének vizsgálatához minden esetben sokoldalú, az ingatlan sajátosságaihoz, az ingatlanpiac keresleti – kínálati viszonyaihoz igazodó szakértői vizsgálódás szükséges, melynek során az ingatlan rendeltetésére is figyelemmel kell lenni. Adott esetben a perbeli

ingatlanok mindegyike üzlethelyiség megjelölésű, kifejezetten e célra rendelt üzletházban helyezkedik el, rendeltetésük kötött. Az alperesnek ebben a helyzetben kellett eldöntenie, hozzájárul-e a felperesi átalakításokhoz és az előzőekben kifejtettek szerint helyesen mérte fel, hogy az átalakítással megváltozott helyzet - amellet, hogy üzleti esélyeit hátrányosan befolyásolja -, ingatlanrésze forgalmi értékét is csökkenti, a hozzájárulás megtagadása ezért részéről visszaélésszerű joggyakorlásnak nem tekinthető.

A Kúria utal arra: nem értékelhető az alperes terhére az a szakértői megállapítás sem, hogy az értékvesztés esetleges profilváltás esetére nem prognosztizálható, mert a bevezetett üzletet működtető alperestől nem várható el az átalakítások miatti profilváltás.

A kialakult bírói gyakorlat az ingatlanhoz kötődő, huzamosabb ideje fennálló használatot olyan tényezőnek tekinti, amit az ingatlan forgalmi sajátosságai között is figyelembe kell venni: az új tulajdonos - ellenkező kikötés hiányában - az adott használati viszonyokkal együtt szerzi meg a tulajdonjogot. A jelen esetben a peres felek tulajdoni hányadaihoz kötődő használat egyaránt női divatáru forgalmazása, így a felperes üzletterének, áru kínálatának növekedése, az üzlet adottságainak javulása a korábbiak szerinti használati viszonyokat az alperesi ingatlanrész hátrányára változtatta meg. A szakértő e szempontokat értékelte a felperes által kifogásolt megállapításával, az előzőekben kifejtettek szerint ugyanakkor e körülmények figyelembevétele - a keresettel érvényesített igény szempontjából - nem közgazdasági, hanem kifejezetten ingatlanforgalmi szakkérdés. Az értékcsökkenés mértékének megítélése adott esetben a szakértő megfelelő képzettségét, szakmai jártasságát igényli, az összehasonlító adatok közlése e vonatkozásban nem követelmény.

Az alperes az elsőfokú eljárásban a forgalmi érték csökkenésére és az üzleti versenyhelyzet kárára történt megváltozására hivatkozott, a kialakult körülményeket összességében értékelte úgy, hogy az átalakulások következtében üzlet rendeltetésű ingatlanának forgalmi értéke csökkent. Az ellenkérelmet ennek megfelelően vizsgálva, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű értékelésével következtetett a másodfokú bíróság arra, hogy az alperes hivatkozása megalapozott, visszaélésszerű joggyakorlás nem történt.

Mindezen indokok alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, így azt a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselőjét, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelethez 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak

*szerint, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, a 4/A. § alapján az áfát is magába foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.*

*Budapest, 2013. február 13.*

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró*