

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.536/2012/6.szám

A Kúria a dr. Szikla János ügyvéd által képviselt felperesnek a Engel Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Engel Tamás ügyvéd) által képviselt I. rendű, dr. Sári Emma ügyvéd által képviselt II. rendű alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál előtt 21.P.24.400/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.638.958/2011/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a budapesti 19379/1 hrsz.-ú, természetben a perbeli ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll. Az ingatlannak tulajdonosa többek között az I. rendű alperes (tulajdoni hányada 4687/61298 rész), tulajdonosa a II. rendű alperes (tulajdoni hányadának mértéke 217/61298 rész), tulajdonosa továbbá a perben nem álló dr. P.R., aki az 1998. július 28-án megkötött használati jog átadási szerződéssel meghatározott: 10 évnyi időtartamra átengedte a felperesnek az ingatlan 51276/61298 részének használatát. Az elmúlt években a felperes az ingatlanon építési engedély és a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül építési munkákat végzett, amelyek eredményeként az ingatlanon található felépítmények jelentősen átalakultak és bővültek, az elvégzett munkák az ingatlan értékét megnövelték, a beépítési százalékot és a szintterületi mutatót is megváltoztatták. A felperes által elvégzett építési munkák kapcsán a fennmaradás engedélyezése iránt eljárás indult az illetékes építésügyi hatóság előtt.

Mivel az alperesek nem járultak hozzá a fennmaradás engedélyezéséhez, a felperes a Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapított keresetében az alperesek hozzájáruló nyilatkozatának ítélettel

történő pótlását kérte. Előadta, hogy az általa használt ingatlanrész „leromlott állagú” volt, az épületek rendeltetésszerű használatra nem voltak alkalmasak, ezért szükségessé vált azok helyreállítása. A 12 év során folyamatosan végzett helyreállítás eredményeként az épületek állaga javult, esztétikussá váltak, az egyébként romos, használaton kívüli épületek használhatók lettek. Az alperesek jognyilatkozata nélkül nem kaphat fennmaradási engedélyt, ami a rendbe hozott épületek és építményrészek visszaalakításának kötelezettségét vonja maga után. Az elvégzett építési munkák nem sértik az alperesek érdekeit, s az alpereseknek olyan kismértékű a tulajdoni hányada, hogy az elvégzett beruházások nem jelentenek érdeksérelmet a számukra.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes kifejtette, hogy a használati jog átadására vonatkozó szerződés nem jogosította fel a felperest az általa megvalósított munkák elvégzésére, a felperes az ingatlan tulajdonosainak engedélye nélkül végezte az építési munkákat és mivel mások tulajdonában álló ingatlanon építkezett, a ráépítés szabályait kell alkalmazni, ami tulajdoni hányadának jelentős mértékű csökkenését eredményezné. A felperes az érintett épületeket folyamatosan használja és hasznosítja, az ingatlanon működő vállalkozások száma és ezzel a zsúfoltság folyamatosan nő, a parkolás az ingatlanon nem megoldott.

A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes használati joga megszűnt a perrel érintett ingatlan vonatkozásában, ebből következően nem rendelkezik perbeli legitimációval. A felperes nem csupán felújította a már meglévő épületeket, hanem engedély nélkül további épületeket emelt. Amennyiben a fennmaradási engedélyhez szükséges nyilatkozatot megadja, ez egyet jelent azzal: hozzájárul, hogy a felperes ráépítéssel megszerezze az ingatlan tulajdonának egy részét. Nyilatkozata így a tulajdonszerzéshez való hozzájárulás lenne, amely azonban ítélettel nem pótolható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletét azzal indokolta, hogy a perbeli esetben megállapítható, hogy jogszabály által megkívánt nyilatkozat pótlását kéri a felperes, a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke is fennáll, a felperesi érdeksérelm másként nem hárítható el, azonban az alperesek részéről a jognyilatkozat megtagadása nem minősül joggal való visszaélésnek. Az elvégzett munkák ugyanis ráépítésnek minősülhetnek, s a jognyilatkozat pótlásának nincsen helye akkor, ha az elvégzett munkák a tulajdoni arányok megváltozását jelenthetik. Így az alperesek részéről a ráépítés folytán bekövetkező tulajdoni hányad módosulása elleni tiltakozás joggal való visszaélésnek nem minősül. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperes beruházásai következtében az ingatlan használatában jelentős változások következtek be, az ingatlant használók száma megnövekedett.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, pótolta az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát a felperes által végzett építkezés fennmaradásának engedélyezéséhez.

A jogerős ítélet indokolása szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az alperesek részéről a joggal való visszaélés hiányára hivatkozással elutasította a keresetet, hiszen az alperesek nem igazoltak olyan tényleges érdeksérelmet, ami alapot adhatott volna a hozzájáruló nyilatkozatuk megtagadására. Az, hogy a felperesi építkezés ráépítésnek minősülne és a Ptk. 137.§ (3) bekezdése értelmében a tulajdoni hányadok változását eredményezné, még önmagában nem ad alapot a kért hozzájárulás megtagadására, hiszen a Legfelsőbb Bíróság által kialakított gyakorlat szerint, amennyiben az építkező teljes bizonyítóerejű magánokiratba, vagy bírósági jegyzőkönyvbe, mint közokiratba foglaltan a jogutódaira is kiterjedő hatállyal nyilatkozik és egyértelműen lemond a ráépítéssel kapcsolatos tulajdoni igény érvényesítéséről, az ex lege (a törvény erejénél fogva) keletkező tulajdoni arány növekedéséről és a jognyilatkozat pótlása a használat egyoldalú megváltozását nem eredményezi és nem is ró aránytalan terhet a tulajdonostársakra, akkor az egyébként ráépítésnek minősülő építkezés nem képezheti akadályát a jognyilatkozat pótlásának. A felperes az ilyen tartalmú nyilatkozatot megtette és azt is kijelentette, hogy az építkezés költségeinek a megtérítésére sem tart igényt az alperesektől. A másodfokú eljárás során tanúként kihallgatott tulajdonostárs: dr. P.R. közokiratban foglaltan a felperessel azonos tartalmú nyilatkozatot tett, mindemellett tanúvallomása cáfolta az alperesek hivatkozását a parkolási problémákra, így az alperesek által állított körülmények a lefolytatott eljárás során nem nyertek igazolást.

A jogerős ítélet ellen az I. és a II. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítására irányult, a II. rendű alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 2.§, 3.§ és 163.§ (1) bekezdésében foglaltakat, hiszen a tényállás feltáratlan, így az ítélet jogszabálysértő. A másodfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének, amikor nem hívta fel az alpereseket a perrel érintett ingatlan használatának megváltozásával összefüggő további tények és körülmények bizonyítására, amennyiben nem látta kellően bizonyítottnak a használat megváltozását. Az elsőfokú bíróság eljárása során a

tulajdoni arányok megváltozásának lehetőségét vizsgálta, azt bizonyítottan találta, és ezért már nem folytatott le bizonyítást a megnövekedett ügyfélforgalom, a használat megváltozása miatt bekövetkezett érdeksérelem kérdésében. A másodfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha felhívja az alpereseket a használat megváltozásának további bizonyítására, illetve megadja a szükséges tájékoztatást a bizonyítás elmaradásának következményeiről.

A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes által végzett építkezések a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat jelentenek, amelyhez a tulajdonostársak egyhangú hozzájárulására lett volna szükség. A másodfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felperes által megvalósított építkezések következtében kialakult helyzet a használati viszonyokat nem változtatta meg és ez nem ró aránytalan terhet a későbbiekben a tulajdonostársakra, hiszen a felperesi építkezések jelentős bővítést eredményeztek, ennek következtében a bérbeadások folytán megnövekedett a forgalom az érintett ingatlanon. A Ptk. 5.§-ában foglaltak alkalmazása nem jelentheti azt, hogy a jogszabálysértő módon folytatott építkezést az építkező úgy tegye utólag jogszerűvé, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársai jelentős érdeksérelemet szenvedjenek mindezek következtében.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A 270.§ (2) bekezdésének, valamint a Pp. 275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelésének 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. Önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye nem lehet felülvizsgálati kérelem alapja.

Jelen esetben az elsőfokú bíróság több alkalommal (többek között a 4. és 21. sorszámú idéző végzésekben) felhívta a peres feleket tényállításaik, nyilatkozataik és bizonyítékaik gondos, az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben történő előadására, illetve előterjesztésére, minden olyan felajánlott bizonyítást

lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége lehet és értékelte is a bizonyítási anyagban foglaltakat, hiszen tett olyan megállapítást, mely szerint a felperes beruházásai következtében az érintett ingatlan használatában jelentős változások következtek be, az ingatlant használók száma megnövekedett, ezen körülmények nem hagyhatók figyelmen kívül.

A másodfokú bíróság eljárása során figyelemmel volt az elsőfokú eljárás során beszerzett bizonyítási anyag egészére, értékelte az abban foglaltakat, ezen túlmenően maga is lefolytatott bizonyítást, és a bizonyítási anyag egészének alapos, hibátlan, részleteiben is indokolt helyes mérlegelésével állapította azt meg, hogy sem az elsőfokú, sem pedig a másodfokú eljárás során nem nyertek igazolást azok az alperesi érvek, amelyek a parkolási nehézségekre vonatkoztak, mindebből következően a jogerős ítéletet hozó bíróság az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében említett eljárási szabálysértést nem követte el.

A további felülvizsgálati érvekkel kapcsolatban azt emeli ki a Kúria, hogy a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdésére alapított kereset esetében az eljáró bíróságoknak fel kell tárniuk a jogát gyakorló fél (a felperes) érdekeit és ha megállapítható a különös méltánylást érdemlő magánérdek vizsgálniuk kell, hogy az érdeksérelem másként elhárítható-e, a joggyakorlás okoz-e sérelmet a másik félnek (az alpereseknek) és ha igen, milyen mértékűt, mindemellett a jogszabályban megkívánt nyilatkozat megtagadása nem jelent-e joggal való visszaélést (Ptk. 5.§ (2) bekezdés). A Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapított perben annak vizsgálata során, hogy a pótolni kért nyilatkozat megtagadása az alperesek részéről joggal való visszaélés-e, a bíróságnak nem azt kell összemérnie, hogy melyik fél oldalán mutatkozik az erősebb, méltányolhatóbb érdek, hanem azt kell vizsgálnia, hogy az alanyi jog jogosultjának: az alpereseknek milyen törvényes érdeke fűződik az őket megillető jogok gyakorlásához. Amennyiben az alanyi jogosult alperesek törvényes érdekének sérelme megállapítható, nem lehet szó joggal való visszaélésről. Kizárólag abban a kivételes esetben kerülhet sor a tulajdonos akarata ellenére a jognyilatkozat bírói ítélettel való pótlására, ha a jognyilatkozat elmaradása a jogok rendeltetésszerű gyakorlásával ellentétes, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül.

Az adott esetben az alperesek a tulajdoni hányadok arányának számukra kedvezőtlen eltolódásának lehetősége miatt tagadták meg a fennmaradás engedélyezéséhez szükséges jognyilatkozatot, viszont az általuk állított sérelmeket kellőképpen nem igazolták.

Önmagában helytálló lehet az az érvelés, hogy a tulajdoni arány módosulása elleni tiltakozás jogellenes magatartásként nem értékelhető, de súlytalan az ilyen tartalmú védekezés annak tükrében, hogy a felperes az építkezés miatt ex lege (a törvény

erejénél fogva) bekövetkezett tulajdonszerzésről a jogutódaira is kiterjedő hatállyal egyértelműen és a másodfokú bíróság jegyzőkönyvébe, mint közokiratba foglaltan lemondott. A felperes az elsőfokú eljárás során 33/F/1 sorszám alatt csatolt beadványában is kijelentette, hogy tulajdonjogi igényt az alperesekkel szemben nem kíván érvényesíteni, a felújítás és korszerűsítés költségeit maga viselte.

A felperesnek a másodfokú eljárás során tett nyilatkozata - tartalmában - azt is jelenti, hogy a beruházása folytán keletkezett épületrészek jövőbeni karbantartásának, kezelésének, fenntartásának költségeit sem kívánja az ingatlan tulajdonosaira, így az alperesekre terhelni. A felperes előadásának ilyen tartalmú értelmezését alátámasztja az a tény is, hogy a fentebb említett 33/F/1 sorszám alatti beadványban a felperes ugyanilyen tartalommal nyilatkozott.

A felülvizsgálati kérelem egyéb érvei kapcsán kiemeli a Kúria, hogy a fennmaradás engedélyezése iránti eljárás az engedély nélkül elvégzett, s emiatt jogellenes állapot orvoslását szolgálja; amennyiben ugyanis az engedély kiadása megtörténik, a jogellenes állapot megszűnik. Annak vizsgálata, hogy egyébként a fennmaradás engedélyezhető-e, az elvégzett munkák megfelelnek-e az építési előírásoknak, nem a jognyilatkozat pótlása iránti polgári perben, hanem az építési engedélyezési eljárásban történik (EBH2006.1501.). Az engedély nélkül elvégzett, s emiatt jogellenes állapot orvoslását az építésügyi szabályok teszik lehetővé, nem pedig a Ptk. 5.§ (3) bekezdésében foglaltak szemben a II. rendű alperes felülvizsgálati érvelésével.

A kifejtettek szerint figyelemmel a felperes vizsgált nyilatkozatában foglaltakra is, a Kúria a bizonyítékok okszerű mérlegelésén alapuló jogerős ítéletet - minthogy az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben állított eljárásjogi szabályokat és mindenben megfelel az irányadó anyagi jogi szabályoknak is - a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alpereseket terheli: az alperesek viselik a saját költségüket.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, megtérítést igénylő felülvizsgálati költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2013. március 27.

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

