

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.456/2012/7.szám

A Kúria a dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kmetty Ildikó ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Váci Városi Bíróság előtt 8.P.21.027/2010. számon folytatott és másodfokon a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.28.023/2011/3. 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.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 1370/2000, az I. rendű alperes 550/2000, a II. rendű alperes pedig 80/2000 arányban tulajdonosa a perbeli ingatlannak. Az ingatlan az utcai fronton „zárt” építésű, a tulajdonostársak közös, de megosztott használatában álló udvar az utcai kapun át közelíthető meg. A közös bejárattól balra lévő ingatlanrészt az I-II. rendű alperesek, míg a jobb oldalit a felperes és családja használja kizárólagosan.

A felperes területén lakóház és garázs, míg a kert jobb oldali, hátsó részében 10,8 m² alapterületű faház áll, melyet a felperes a korábban ugyanitt álló kamraépület helyére épített. A faházban jelenleg a felperes házastársa folytatja könyvelői vállalkozását, ügyfelei az építményt a közös bejáratú udvaron át közelítik meg. A faház ezen túlmenően tárolási célokat is szolgál.

Az I-II. rendű alperesek kizárólagos használatában lévő ingatlanrészen az I. rendű alperes temetkezési vállalkozásának folytatására átalakított, közvetlen utcai bejárattal rendelkező irodahelyiség található, míg az udvar hátsó részén álló kétállásos garázsban a cég tevékenységéhez szükséges kellékeket és szállító

autókat tárolják. A II. rendű alperes az ingatlanra 108 m² alapterületű új lakrészt épített.

Az ingatlan-nyilvántartásban a felek építkezéseinek megfelelő tulajdoni arány-módosulások nem szerepelnek.

A felperes által indított birtokháborítási, közigazgatási, majd polgári peres eljárást követően, 2010-ben a II. rendű alperes bejelentéssel élt az építésügyi hatósághoz, amely szerint a felperes által létesített faház - bár engedélyköteles - építési engedéllyel nem rendelkezik, ezért bontásának elrendelését kérte. A felperes fennmaradási engedély iránti kérelmet terjesztett elő, az ahhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást azonban az alperesek megtagadták, ezért a felperes jelen perben a Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapítottnan a bíróságtól kérte jognyilatkozatuk ítélettel történő pótlását. Arra hivatkozott, hogy a faházat 1996-ban az 1960-ban készült fészter helyére építette, az építmény az alpereseket 2010-ig nem zavarta. Nézete szerint a II. rendű alperes az általa kezdeményezett birtokvédelmi eljárás miatt tette a faházzal kapcsolatos bejelentést, a jognyilatkozat megtagadása ezért az alperesek részéről joggal való visszaélés.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták a faház létesítésének felperes által megjelölt időpontját, álláspontjuk szerint 2004-ben épült. Előadásuk szerint az ingatlan beépítettsége a faház nélkül is meghaladja a megengedett 50%-os mértéket, és hivatkoztak arra is, hogy csak a birtokháborítási perhez kapcsolódó eljárások során szereztek tudomást arról, hogy az építkezés engedélyköteles volt. Hangsúlyozták: a tényleges beépítettségnek megfelelő tulajdoni arány változás a hátrányukra módosítaná a szavazati arányokat. Sérelmezték a felperes vállalkozásával kapcsolatos ügyfélforgalom zavaró hatását, a tulajdoni arányok változása tekintetében szakértő kirendelését kérték.

Az építésügyi hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárást a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az I-II. rendű alpereseknek a fennmaradási engedélyhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát és az I-II. rendű alpereseket a perköltség viselésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: a faház építésének pontos ideje a perben nem volt tisztázható, csupán az, hogy 2002-ben már bizonyosan állt, a korábbi fészter helyére épült, és megépítését az alperesek 2010-ig - az általuk indított hatósági eljárás kezdetéig - nem kifogásolták. A felperes házastársának vállalkozásához kapcsolódó ügyfélforgalom zavaró hatása kapcsán utalt az alperesek vállalkozási tevékenységére, kifejtve, hogy az ingatlan használata sajátos: az alperesek ingatlanrészén szállító autók és dolgozók közlekednek, azaz a területrészt nem kizárólag a

szűk család használatában áll, ugyanakkor a felperes házastársának vállalkozásával kapcsolatos ügyfélforgalom nem jelentős, ezért az I-II. rendű alperesek megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy az az ingatlan használatát zavarja.

Abból a tényből, hogy a felek hozzájárultak egymás építkezéseihez, arra következtetett, hogy a hozzájárulás megtagadása a tulajdonostársak viszonyának megromlása miatt történt, és nem amiatt, mert az alperesek nem tudtak a hozzájárulás szükségességéről. E körülmény ugyancsak jognyilatkozatuk visszaélésszerű megtagadását támasztja alá.

Rámutatott az elsőfokú bíróság: a tulajdoni arányok módosulása nem volt tárgya a peres eljárásnak, ugyanakkor utalt arra, hogy a faház - alapterületénél fogva - csupán minimális változást idézhet elő a tulajdoni és szavazati arányokban. Kihangsúlyozta, hogy a jognyilatkozat pótlása iránti per előkérdése a tulajdoni hányadok módosulása iránti pernek.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kiemelte, hogy az alperesek használatában álló ingatlanrészt sem csupán az alperesek használják, ugyanúgy járnak ott is idegenek, mint a felperes területén. A bírói gyakorlatra utalással kifejtette: a bíróság csak a tulajdoni arányok jelentős módosulását értékeli a hozzájárulás megtagadása körében, ugyanakkor az adott esetben a faház - ha műszaki jellemzőinél fogva arra egyáltalán alkalmas - csak minimális mértékű tulajdonjogot keletkeztet, amely nem indokolja az alperesek hozzájárulásának megtagadását.

Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és a kereset elutasítására, másodlagosan annak hatályon kívül helyezésére, új eljárás lefolytatására, és új határozat hozatalára irányult. Hangsúlyozták: a tulajdonostársak múlt évekbeli építkezéseinek eredményeként a tulajdoni arányok közel azonos mértékűek, ezért a faház által képviselt tulajdoni hányad a tulajdonközösségen belüli szavazati arányok megállapításakor döntő lehet a felperes javára. Az eljáró bíróságok ezért jogszabálysértő módon utasították el az alpereseknek a tulajdoni arányok megállapítására irányuló bizonyítási indítványát. Sételmezték, hogy az eljáró bíróságok szerint tudniuk kellett, a felperes építkezése engedélyköteles, ezzel szemben utaltak arra: a kérdés megítélése a szakhatósági eljárásban sem volt egyértelmű, így részükre nem róható fel az azzal kapcsolatos esetleges bizonytalanság. Nem voltak tisztában az építmény rendeltetésével sem, álláspontjuk szerint ilyen körülmények mellett visszaélésszerű magatartásra következtetni nem lehet.

Hangsúlyozták: az I. rendű alperes ügyfélforgalma nem érinti a közös udvart, a felperes házastársa viszont - a korábbi rendeltetés

önkényes megváltoztatásával - a közös kapubejárón át érkező ügyfeleket fogad. A rendeltetés megváltoztatása a jogerős ítélet alapján véglegessé válik, s ez a helyzet a későbbiekben komolyabb zavaró magatartásra ad lehetőséget.

Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet megállapításai a bizonyítási indítvány elutasítása miatt a Pp. 221.§ (1) bekezdését sértő módon, másfelől a bizonyítékok Pp. 206.§ (1) bekezdését sértő mérlegelése - az alperesi előadások nem megfelelő értékelése - miatt megalapozatlanok.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozta, a perbeli felépítmény fennmaradása nem eredményezi a tulajdoni arány jelentős módosulását, a tulajdoni hányadok változása egyébként sem zárja ki a jognyilatkozat pótlását.

Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltakkal együttes értelmezése szerint eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényegesen kiható eljárási szabálysértés lehet.

Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati kérelmükben az eljárási szabályok megsértésére: bizonyítási indítványuk mellőzésére és a rendelkezésre álló bizonyítékok jogszabálysértő értékelésére hivatkoztak.

Az I-II. rendű alperesek felülvizsgálati érvelésével kapcsolatban a Kúria rámutat: osztatlan tulajdonközösség esetén szigorúbban kell vizsgálni a Ptk. 5.§ (3) bekezdése szerinti hozzájárulás megtagadásának feltételeit, amellyel nem ellentétes, hanem ezt kiegészítő követelmény, hogy a tulajdonostársak fokozottabban kötelesek tűrni is az ingatlan egyébként rendeltetésszerű használatával kapcsolatban szükségképpen felmerülő zavarást. E zavarást - mint a tulajdonostárs részéről szükséges jognyilatkozat megtagadásának indokát - minden esetben az adott tulajdonközösségen belül kialakult használati viszonyoknak megfelelően kell vizsgálni, és ahhoz képest megítélni, joggal való visszaélés-e a hozzájárulás megtagadása.

Az adott esetben az eljáró bíróságok az e tekintetben rendelkezésre álló bizonyítékokat teljes körűen figyelembe vették és azokat megfelelően értékelve jutottak arra a következtetésükre, hogy az alperesek jogaikat visszaélésszerűen gyakorolva tagadták meg a felperes által épített faház fennmaradásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást.

Mindkét fokon eljáró bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, hogy az ingatlant egyik tulajdonos részéről sem

kizárólag a szűkebb család használja: mind a felperes házastársa, mind az I-II. rendű alperesek jövedelemszerző tevékenységüket részben az ingatlanhoz kötődően végzik. Peradat, hogy a faház használata több éve változatlan, az I-II. rendű alperesek korábban nem indítottak birtoklásuk háborításával kapcsolatos eljárást, kifogást a felperesnek nem jeleztek, ilyen előadást a perben sem tettek. A II. rendű alperes személyes előadásában azt hangsúlyozta, korábban azért nem kifogásolta a faházat, mert nem volt tudomása arról, hogy annak létesítése engedélyköteles volt, ez a hivatkozás azonban értelemszerűen nem lehet a fennmaradáshoz való hozzájárulás megtagadásának elégséges indoka.

Az I-II. rendű alperesek azt az életszerű, tanúvallomásokkal alátámasztott felperesi előadást sem cáfolták, hogy a felperes házastársa vállalkozásának ügyfélforgalma nem jelentős, az e tekintetben az alperesek érdekkörében nyilatkozó tanúk a zavaró ingatlanhasználatot a felperes jogelődjének birtoklása idejére tették. Mindezen adatokat helytállón értékelve következtettek az eljáró bíróságok arra, hogy a felperes házastársa vállalkozásának ügyfélforgalma nem indokolja a hozzájárulás megtagadását.

Az adott körülmények között a tulajdoni hányadok esetleges változása sem olyan körülmény, amely mentené az alperesek eljárását. A peres felek egyező előadása szerint az ingatlanban mind a felperes, mind az I-II. rendű alperesek több alkalommal építkeztek, közöttük e tekintetben vita annak ellenére nem volt, hogy a - az építkezések eredményeként vélhetően bekövetkezett - tulajdoni arány módosulásokat az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel, a bejegyzések hosszú idő óta változatlanok. Az I-II. rendű alperesek sem indítottak eljárást épület feltüntetésére, vagy a tulajdoni arány változásának bejegyzése iránt, ez pedig azt támasztja alá, hogy az építkezések következtében az ingatlan-nyilvántartáson kívül kialakult tényleges tulajdoni viszonyok az érdekeikkel nem voltak ellentétesek.

Végezetül az ingatlan esetleges „túlépítettségével” kapcsolatban a Kúria rámutat: a beépítettségi mutatók vizsgálata az építési hatósági eljárásra tartozik - az alperesi képviselő is ennek megfelelő nyilatkozatot tett az elsőfokú bíróság által 15. sorszám alatt felvett tárgyalási jegyzőkönyvben - ez azonban nem vonja maga után a Pp. 157.§ a.) pontjában illetve a 152.§-ában foglaltak alkalmazását, figyelemmel arra, hogy a jelen per tárgya a felek jogvitájának önállóan elbírálható polgári jogi vetülete volt. Nem tévedett ezért, hanem a jogszabályoknak megfelelően eljárva utasította el az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alperesek permegszüntetési kérelmét (8.P.21.027/2010/15-I. számú végzés).

A közös tulajdon használatával, a tulajdonlással kapcsolatos viszonyok tehát - az előzőekben kifejtettek szerint - éveken át változatlanok voltak, abban egyedüli új körülményt az jelentett,

hogy a felperes gyermekei odaköltöztek és a kisgyermekek érdekében birtokvédelmi eljárás indult. A faház fennmaradásához kapcsolódó, az alperesek érdekét sértő körülmény a perben nem volt feltárható, ezért mind az első-, mind a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I-II. rendű alperesek visszaélésszerűen eljárva tagadták meg a tulajdonosi hozzájárulást.

Az ismertetett indokok alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta, és a sikertelen felülvizsgálattal élő I-II. rendű alpereseket a Ptk. 337. § (1) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelezte a felperes jogi képviselétével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan meghatározott, a 4/A.§ alapján az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség viselésére.

Budapest, 2013. május 8.

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