

A Kúria a dr. Kókai Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Horváth Ferenc ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Szolnoki Városi Bíróság előtt 1.P.21.055/2011. számon folyamatban volt és a Szolnoki Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.117/2012/29. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek részéről 15. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 1.Pf.20.117/2012/29. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A peres felek telekszomszédok. Az adott településrészen zárt sorú beépítési mód van érvényben. Az alperesek 2011-ben a lakóépületüket felújították és bővítették. Az átalakításra vonatkozó terveket az építésügyi hatóság engedélyezte. Az alperesek lakóépületének a felújítást megelőzően manzárd tetőszerkezete volt, amely a felperes ingatlanára nem nyúlt át. A felújítás során az alperesek lakóépületére - az engedélyezetthez képeset - nagyobb tetőszerkezet került, amely a felperes ingatlanára két helyen átnyúlik: az utcafronti telekhatárról mérve az alperesek tetőszerkezete ereszvonalaának átnyúlása 42 cm (3,44 méter hosszúságban), az alperesek ingatlanának újonnan épített részénél a tetőszerkezet ereszvonalaának átnyúlása 6 cm (0,55 méter hosszúságban). Az alperesek felépítményének a felperes ingatlana felé eső oldalán ablak található. Az építésügyi hatóság által jóváhagyott tervek alapján az alperesek lakóépülete ereszvonalaának széle 60 cm-re esett volna a homlokzati síktól, mivel azonban a kivitelezés során ennél szélesebb eresz kialakítása történt meg, a valóságban az ereszvonala távolsága 91 cm.

A felperes az ingatlanának eladását 2010 júliusában meghirdette több helyi újságban, a helyi néplapban. A hirdetésre jelentkezett **Kft.** képviseletében **az** ügyvezető, aki az ingatlan megtekintése után 2010. szeptember 1. napján vételi ajánlatot tett 22.000.000 forintos vételáron azzal a feltétellel, hogy az általa építendő zárt sorú, tűzfalás, 8-10 lakásos társasház felépítéséhez a

szomszédok előzetesen hozzájárulnak. A szomszédok - az alperesek kivételével - az előzetes hozzájáruló nyilatkozatot megadták; az I-II. rendű alperesek személyes találkozást kezdeményeztek a vevővel. Ezt követően a **Kft.** képviselője írásban bejelentette, hogy az adásvételi szerződéskötés szándékától eláll, mert a társasház építéséhez az alperesek építménye átnyúló tetőszerkezetét meg kellene bontani, amihez azonban az alperesek nem járultak hozzá.

Az alperesek ingatlanának átnyúló része megrövidítésének költsége jelenleg 624.815 forint; ezen munkálatok elvégzése nem engedélyköteles. A társasház megépítése esetén az alperesek ingatlanán a régi épületrészen és a bővítményi részen a felperes ingatlana felé eső fürdőszoba ablakai átalakítására nincs szükség.

A felperes keresetében kérte az alperesek kötelezését a tetőszerkezet átalakítására. Arra hivatkozott, hogy az alperesek építkezése folytán kialakult állapot az ingatlanának rendeltetésszerű használatát akadályozza, az ingatlant nem tudja értékesíteni.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

Arra hivatkoztak, hogy a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 36.§ (1) és (3) bekezdése eleve nem engedi meg zárt sorú beépítés esetén azt a lehetőséget, hogy a telekhatárra kerüljön egy építmény, mivel úgy rendelkezik, hogy a telekhatártól legalább három méterre kell, hogy álljon a tervezett épület.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Érvelése szerint az OTÉK kógens szabályaira figyelemmel a felek által lakott területén zárt sorú beépítési előírás van érvényben, így az alperesek tulajdonában álló szomszédos épület felé eső telekhatártól a felperes ingatlanán történő társasház építése esetén három méter elhagyása kötelező. Erre figyelemmel az alperesek részéről a birtokháborítást nem látta megállapíthatónak.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen 120 napon belül a perbeli ingatlanok tetőszerkezetének a felperes ingatlana felé eső északi tetősíkján valamennyi szarufa hosszát 50 cm-rel rövidítsék meg, az utcafronti telekhatártól 3,44 méter hosszúságban, az alperesek ingatlanának bővítményi épületrészen a felperes felé eső északi homlokzaton a függő ereszt utcafronti telekhatártól számított 13,35 métertől 13,92 méterig nyomják össze úgy, hogy a függő eresz vonalát az alperes ingatlana felé 6 cm-rel rövidítsék meg.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját: a bíróságoknak abban a jogkérdésben kellett állást foglalniuk, hogy az alperesek által hivatkozott kormányrendelet előírásai alapján

minden esetben kötelező-e a telekhatártól a három méter távolság elhagyása, vagy zárt sorú beépítési mód előírása esetén ez egyáltalán szóba kerülhet-e.

Megállapította, hogy az OTÉK időközi módosítása folytán az új szabályozásból kimaradt az a rendelkezés, miszerint a tervezett épületet úgy kell elkészíteni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább három méterre álljon, így a hatályos szabályozás ilyen értelemben nem engedi meg, hogy a zárt sorú beépítési mód esetén a meglévő szomszédos épülettől három méter elhagyásával épüljön meg a szomszédos ingatlanon az épület. Az OTÉK 35.§ (3) bekezdése szerint legfeljebb 0,5 méterre nyúlhat át a szomszédos tetőszerkezet a szomszédos ingatlanra. Kétségtelen, hogy az alperesek a tetőszerkezetük átalakításakor 60 cm-t megengedő átnyúlásra vonatkozó építésügyi hatósági engedéllyel rendelkeztek. A bírói gyakorlat azonban következetes a tekintetben: Annak, hogy a tulajdonos az építkezést az építésügyi hatóság engedélye alapján végezte, nincs ügydöntő jelentősége. Az építési engedély az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönti el.

A másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az 50 cm-t meghaladó átnyúlásra nincs lehetőség, annak átnyúlásával az alperesek gátolják a felperes építéshez való jogát. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek tulajdonát képező ingatlan tetőszerkezetének részbeni átnyúlása a felperest saját ingatlanának birtoklásában jelenleg zavarja, az ingatlan rendeltetésszerű használatában lényegesen akadályozza.

A jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Előadták, hogy van még mód zárt sorú beépítés esetén is egy újonnan létesülő társasház olyan elrendezésére, amelynek során az ő tulajdonukban álló épületet nem kell megváltoztatni. Hivatkoztak arra a tényre, hogy az ingatlanuknak a felperes telke felé történő átnyúlása az utcafrontról mérve 3,44 méteren belül megszűnik és az esetleg létesülő társasház feléjük eső része ilyen mértékkel történő „visszaléptetése” esetén már nem is válik szükségessé a tetőszerkezet átalakítása.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédait szükségtelenül zavarja, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné (Ptk. 100.§).

A Ptk. 100.§-ában foglalt rendelkezés a használat gyakorlásának általános korlátját fogalmazza meg. E rendelkezés a jogok

gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére előírt általános szabálynak a tulajdonjogból fakadó használati részjogosítványok gyakorlására konkretizált megfogalmazása, amely a tulajdonos használati jogának korlátait mások szükségtelen zavarásában, vagy a másokat megillető jogok gyakorlásának veszélyeztetésében határozza meg.

A rendelkezés alkalmazásakor a tulajdonos és mások (szomszédai) érdekeinek összemérésére van szükség, amelynek során a szükségképpen ellentétes érdekek kiegyenlítése mentén húzható meg a tulajdonos használati jogának korlátja. Ennek a meghatározása az adott ügy összes körülményeinek mérlegelése alapján történhet és ez alapján dönthető el, hogy a tulajdonos valamilyen, a használat körébe tartozó magatartása szükségtelen zavarásnak minősül-e.

A felperes által sérelmezett magatartás, azaz az építkezés ténye nem volt vitás, az alperesek az építési engedélytől eltérően úgy újították fel a lakóházukat, hogy annak tetőszerkezete a felperes ingatlanára átnyúlik. Ezért az ügyben eljáró bíróságoknak abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy a hatályos építésügyi előírásokra figyelemmel ez a körülmény akadályozza-e a felperes ingatlanának a számára kedvező beépítését.

A másodfokú bíróság további bizonyítási eljárást folytatott le. Az annak eredményeképpen kiegészített tényállás alapján - a Kúria álláspontja szerint - nem vont le olyan okszerűtlen következtetést, amely alapot adhatna a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző jogsértés megállapítására. Az általa levont jogi következtetésekkel a Kúria is egyetértett.

A hatályos szabályozás alapján megállapítható, hogy az nem teszi lehetővé zárt sorú beépítési mód mellett a már meglévő szomszédos épülettől három méter elhagyásával történő beépítést. Tekintettel arra, hogy a felperes ingatlana építési telek, ezért ez a körülmény reá nézve olyan érdeksérelemmel jár, amely az adott esetben megalapozza a szomszédjogi jogsértésre alapított birtokvédelmi igényét. A feleknek a tulajdonjoguk gyakorlásához fűződő érdekeik egybevetése során nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az alperesek épülete tetőszerkezetének az átalakítása - összevetve azzal, hogy emiatt a felperes ingatlanának beépíthetősége és ezáltal az értékesíthetősége jelentősen beszűkül - nem okoz súlyos érdekséreelmet, hiszen az épület műszaki állapota változatlan marad, a tetőszerkezet a feladatát az átalakítás után is maradéktalanul képes ellátni.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a Kúriának a perköltség viseléséről nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2014. január 29.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bírósági ügyintéző