

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Kozma Zsolt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kozma Zsolt ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljáró alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 17.P.I.23.078/2003. számon megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 2007. március 7. napján meghozott 43.Pf.635.448/2006/2. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további felülvizsgálatnak.

Indokolás:

A felek valamint a perben nem álló K.N. az 1999. július 8. napján aláírt megállapodással megosztották a közös tulajdonukat képező b-i 772/1 hrsz-ú hétvégi ház és telek használatát. A 2/4 tulajdoni hányadát eladni szándékozó K.N. a megállapodás 2. pontjában a saját költségén vállalta a kizárólagos használatába került helyiségcsoport műszaki leválasztását; a 8. pontban pedig a szerződő felek megállapodtak abban, hogy hozzájárulásukat adják, ha K.N. (vagy jogutódja) az okiratba foglalt megállapodás alapján az ingatlan „műszaki megosztását” kérné. A megállapodásba foglaltak teljesítésére végül nem került sor, mert az alperes az ugyanazon megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta K.N. illetőségét. Az adásvételi szerződés 5. pontja szerint az eladó a „használati megállapodásban rögzített ingatlanrészét” adta el azzal, hogy „annak 2. pontjában vállalt kötelezettségei” megszűntek. Az

adásvétel eredményeként a felperes jelenleg 1/4, míg az alperes 3/4 részben tulajdonosa az ingatlannak.

A felperes keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az alperest - K.N. jogutódként - terhelik a használati megállapodás 2. pontjába foglalt kötelezettségek; másrészt a Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapítottan az alperes hozzájáruló nyilatkozatának pótlását kérte ahhoz, hogy a használatába került helyiségeket leválaszthassa, és a padlásteret részben beépíthesse.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet; a másodfokú bíróság az ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság indokaival abban, hogy nem állnak fenn a megállapítás iránti keresetnek a Pp.123.§-ában említett előfeltételei, mert a kért megállapítás nem szükséges a felperes jogainak megóvásához. Emellett hiányoznak a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.5.§ (3) bekezdésébe foglalt feltételei is: az alperes nem élt vissza jogával, amikor nem adta a hozzájárulását olyan építkezéshez, amelynek során a válaszfalak nem a korábbi megállapodásban meghatározott helyre kerülnének, s a felperes tulajdoni hányada valamint a használatába kerülő alapterület - az alperes hátrányára - megnövekedne. Az elsőfokú bíróság helyesnek talált indokait azzal egészítette ki a másodfokú bíróság, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan padlásterének beépítése ráépítésnek minősül, amely a tulajdoni arányok változását eredményezné, emellett a beépítéshez a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges (Ptk.144.§ a) pont), viszont a bíróság ítéletével nem pótolhat szavazatot, és nem változtathat meg nemleges szavazatot sem.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének megváltoztatása és keresetének helyt adó határozat meghozatala, költségeinek megtérítése végett - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. A megállapítás iránti keresettel kapcsolatban felülvizsgálati kérelmét nem indokolta; a jognyilatkozat pótlására vonatkozóan pedig előadta, hogy a leválasztás a használati megállapodásban rögzített - így az alperes által is elfogadott - módon valósulna meg. Az alperes számára éppúgy megnyílna a padláster beépítésének lehetősége, ezáltal nem változnának a tulajdoni hányadok; önmagában a tulajdoni arányok módosulásának lehetősége egyébként sem zárja ki a jognyilatkozat pótlását. A válaszfalak megépítése az alperes érdekét is szolgálja,

a jognyilatkozat megtagadása személyes okokra vezethető vissza, mindemellett téves a másodfokú bíróságnak a Ptk.144.§ a) pontjával kapcsolatos álláspontja.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Mivel a felperes nem indokolta a megállapítás iránti keresettel kapcsolatos felülvizsgálati kérelmét, a Legfelsőbb Bíróság úgy tekintette, hogy az addigi álláspontját tartja fenn. Mindenben helytálló azonban - és indokolásbeli kiegészítést sem igényel - a korábban eljáró bíróságok álláspontja: hiányzik a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp.123.§-ában előírt feltétele, ezért a kereset e része - a jogerős ítélet helyes indokai szerint - alaptalan.

A korábban eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló adatok, tények és körülmények - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított - mérlegelésével, helytállóan jutottak arra a következtetésükre, hogy az alperes részéről a jognyilatkozat megtagadása nem joggal való visszaélés, mert a tervezett munkák nemcsak a használati viszonyokat változtatnák meg az alperes számára hátrányosan, hanem a tulajdoni hányadok arányát is, joggal való visszaélés hiányában pedig a kért jognyilatkozat pótlására a Ptk.5.§ (3) bekezdésébe foglalt előfeltételek hiánya miatt nincsen lehetőség.

A joggal való visszaélés hiányával kapcsolatban megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy ha a válaszfalak - a felperes felülvizsgálati kérelmében előadottakkal egyezően - az 1999. július 8. napján megkötött megállapodásban rögzített helyre kerülnének, az adásvételi szerződés eredményeként jelenleg 3/4 illetőséggel rendelkező alperes számára hátrányt jelentene a megállapodás megkötésekor 1/2 illetőséget tulajdonló K.N-nak még megfelelő megosztási mód alkalmazása.

Az adott körülmények között akadálya a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.144.§ a) pontja, így a kereset abban az esetben is alaptalan lenne, ha egyébként fennállnának a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.5.§ (3) bekezdése szerinti előfeltételei. A felperes ugyanis (a keresetlevélbe foglalt kifejezett nyilatkozata szerint) az alperessel közös költségviseléssel tervezi a megosztás kivitelezését, a munkákkal járó kiadás azonban meghaladja a rendes gazdálkodás körét, ezért viseléséhez - tehát a munkálatok közös költségen történő elvégzéséhez - a Ptk. említett rendelkezésének

megfelelően a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. A bíróság a közös költségviselésre vonatkozó egyhangú határozat hozatalához szükséges nyilatkozatot (a tulajdonostárs szavazatát) valóban nem pótolhatja; a bíróságnak a Ptk.5.§ (3) bekezdése alapján arra van lehetősége, hogy ha a tulajdonostársak egyike magára vállalta a munkálatok költségének teljes összegét, akkor az építési hatóság engedélyéhez szükséges jognyilatkozatot pótolhassa. Ilyenkor ugyanis nem a Ptk.144.§ a) pontjában említett határozat meghozatala történik, hanem az építési előírásokban az engedély kiadásának előfeltételeként előírt hozzájáruló nyilatkozat megtétele, illetve annak pótlása.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperes viseli a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeit; míg az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért annak viseléséről a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

Budapest, 2007. november 21.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró