

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kovács Judit ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Orbán Adrienne Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Orbán Adrienne ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű és III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. november 19. napján kelt 44/D.P.23.670/2006/22. számú részítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 24.000 (Huszonnégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes 4.000.000 forintot adott leánya házastársa, az I. rendű alperes részére azzal, hogy abból az alperesek közös tulajdonát képező ... szám alatti ingatlan tetőterében lakást alakítson ki, és ott a felperes lakhatását biztosítsa. A pénz felhasználásával 1998 februárjáig - építési engedély és használatbavételi engedély nélkül - az I. rendű alperes kialakított a tetőtérben egy 75,9 m²-es, 51,8 m² hasznos alapterületű lakást, ahová a felperes beköltözött, és jelenleg is ott él. A felperes építettként kérte a ... Polgármesteri Hivatalától a lakásra fennmaradási engedély kiadását. Az engedély kiadásához a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot a II-III. rendű alperesek megadták, de az I. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozata hiányában a hivatal az eljárást a bírósági eljárás jogerős befejezéséig, de legkésőbb 2007. december 31. napjáig felfüggesztette.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az ingatlan 1/3 részének tulajdonjogát - a tetőtéri lakás kialakítása folytán - ráépítéssel megszerezte, és kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Előadta, hogy a ráépítéssel kapcsolatban az I. rendű alperessel - azon túl, hogy az átadott pénzből a tetőteret a felperes részére beépíti - semmiféle megállapodás nem jött létre. Másodlagosan a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján kérte kötelezni az I. rendű alperest a beruházással elért vagyoni előny megtérítésére.

Az eljárás során keresetét kiterjesztve kérte, hogy a bíróság ítéletével a felfüggesztett fennmaradási engedélyezési eljáráshoz pótolja a tulajdonostárs I. rendű alperes engedély kiadásához szükséges hozzájáruló nyilatkozatát a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján. Utalt arra, hogy a felperesi igényt az I. rendű alperes 2004-ben már elismerte, a többi tulajdonostárs a hozzájáruló nyilatkozatot megadta, és az engedély kiadásának műszaki akadálya sincs. Az engedélyt az I. rendű alperes is beszerezhetette volna, de annak hiányában a hatóság a beruházás elbontását rendelheti el, amely felperesi kárigényt alapozna meg.

Az I. rendű alperes a kereset teljes körű elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy átvett 4.000.000 forintot a felperestől, de arra hivatkozott, hogy a felperessel nem ráépítésben, hanem beépítésben állapodtak meg. Az építkezést az I. rendű alperes végezte, és szóbeli valamint ráutaló magatartással létrejött megállapodásuk értelmében az ingatlanon a felperes nem tulajdonjogot, hanem a lakás használati jogát szerezte meg, ennek megfelelően nem is kérte a beruházás befejezését követően tulajdonjoga megállapítását. A másodlagos kereset elutasítását a felek közt fennálló jogviszonyra tekintettel kérte. A jognyilatkozat pótlására irányuló kereset elutasítására irányuló ellenkérelmét azzal indokolta, hogy a felperes lakáshasználati jogosultsága megszerzése érdekében csak a beruházáshoz szükséges pénz egy részét biztosította, nem volt építető és tevékenyen a beruházásban nem vett részt, azt az I. rendű alperes végezte. A hatósági eljárás során az I. rendű alperes nem járt el jogellenesen akkor, amikor a tulajdonát képező ingatlanon a saját maga által végzett beruházás folytán a magát rosszhiszeműen és jogosulatlanul építtetőnek nevező felperes részére a hozzájáruló nyilatkozatot nem adta meg. Utalt arra is, hogy a felperesi érdeksérelem más módon is elhárítható, a felperes igényének pénzbeli megtérítését vállalja, viszont a Ptk. 1. §-ába és 2. § (1) bekezdésébe ütközne, ha a bíróság pótolná a jognyilatkozatot, majd ezt követően vizsgálná a ráépítés jogalapját.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperes jognyilatkozat pótlása iránti keresetét elutasította. A részítélet indokolásában rögzítette a jognyilatkozat pótlásához szükséges törvényi feltételeket, és azt, hogy a pótláshoz e feltételek együttes fennállására van szükség, illetve az érdeksérelem elhárításának nehéz, költséges volta nem jelenti azt, hogy a sérelem elháríthatatlan. A felperes az alperesek ingatlanán kívánt tulajdonjogot szerezni, de korábban az építkezés kapcsán tulajdonjog szerzésére vonatkozó megállapodás a felek között nem volt, ilyen jellegű és tartalmú egyezség nem született, sőt szóba se került. Ezeket a tényeket az eljárás során meghallgatott tanúk vallomásai is alátámasztották. Erre

figyelemmel az alpereseknek az a magatartása, amellyel tulajdonjoguk csorbíthatatlanságához ragaszkodnak, és utólag, a megromlott viszonyra tekintettel nem járulnak hozzá a felperesek tulajdonszerzéséhez, nem tekinthető joggal való visszaélésnek, mert nem ütközik a Ptk. 5. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglaltakba. Ebből az következik, hogy a joggal való visszaélés hiányában a Ptk. 5. § (3) bekezdésében foglalt alkalmazása szóba sem kerülhet, ezért a bíróság a felperes jognyilatkozat pótlása iránti keresetét részítélettel elutasította.

A részítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte annak megváltoztatását, és a felperes által beadott fennmaradási engedélyhez szükséges I. rendű alperesi nyilatkozat pótlását. A fellebbezés indokolása szerint ténylegesen a felperes által biztosított 4.000.000 forintból valósult meg a teljes beruházás. A beruházáskor a cél a család együttélése volt, fel sem merült az I. rendű alperes és a felperes leánya házassága tartósságának kérdése, így a felek között csak arra született megállapodás, hogy a tetőtéri lakás a felperes kizárólagos használatában fog állni, egyébire nem. Tény, hogy az építkezés jogi sorsát nem rendezték, hatósági engedélyeket nem szereztek be. Az I. rendű alperes a korábbi egyeztetés során elismerte a felperesnek járó összeget, a perben mégis a felperes jogai kijátszására, és a felperes kisemmizésére törekszik, a felperesnek ugyanis az őt megillető vagyonrész megszerzésére nem volt más lehetősége, mint ennek a pernek a megindítása. A bíróság közlése értelmében az engedély nélkül a ráépítés nem állapítható meg, ezért indította az annak kiadása iránti eljárást. Tévesen ítélte meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a Ptk. 5. § (3) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn, és nem értelmezhető az indokolásnak azon állítása, amely szerint az érdeksérelem elhárításának költséges volta nem jelenti azt, hogy a sérelem elháríthatatlan. A tulajdonosi hozzájárulást jogszabály írja elő, és a felperes jogvédelme különös méltánylást érdemlő magánérdeknek minősül. Fennmaradási engedély nélkül a létesítmény tulajdonképp nem létezik, azt el kell bontani, tehát az érdeksérelem más módon nem hárítható el. Az engedély kiadásának egyetlen akadálya az I. rendű alperesi hozzájárulás hiánya, ugyanakkor annak beszerzése az I. rendű alperesnek is érdeke, és a beruházás az ő tudtával, beleegyezésével történt. A hozzájárulás megtagadása ezért joggal való visszaélést valósít meg részéről. A II-III. rendű alperesek a részítéletben írtaktól eltérően megadták hozzájáruló nyilatkozatukat, a tulajdonjoga csorbíthatatlanságához tehát csak az I. rendű alperes ragaszkodott.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyására irányult. Hivatkozott arra, hogy nem valósultak meg a Ptk. 5. § (3) bekezdésében foglalt feltételek. A beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint a beruházás bekerülési értéke 5.870.000 forint volt, tehát ahhoz az I. rendű alperes is hozzájárult saját anyagi forrással, és az építkezést a baráti köre segítette, míg abban a felperes a pénz átadásán kívül egyéb módon nem vett részt. A beruházás célja valóban a felperes lakhatásának megoldása volt, de annak elhagyására az I. rendű alperes soha nem szólította fel a felperest, és a felek között korábban csak a felperes részére fizetendő megtérítés összegszerűsége volt vitás, erről volt szó a felperes által hivatkozott egyeztető tárgyaláson is. Ha a felperes fel kíván hagyni a lakás használatával, tulajdoni igényen kívül, rendelkezik más lehetőségekkel is, követelhet az I. rendű alperestől megtérítést, amelyet az I. rendű

alperes vállalt megfizetni a részére, ezzel a felperes esetleges érdeksérelme is elhárítható. Az I. rendű alperes a felperesnek tulajdonjogot sosem ígért, ezért a felperes eljárása rosszhiszemű és nem tekinthető joggal való visszaélésnek az, ha az I. rendű alperes megtagad egy olyan nyilatkozatot, amellyel saját érdekei sérülnének.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, és érdemben helyes az arra alapított ítéleti döntése is.

Az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg a jognyilatkozat pótlásához szükséges feltételeket és azt, hogy a kereset teljesíthetőségéhez ezen feltételek együttes fennállása szükséges.

A perbeli esetben nem merült fel olyan adat, miszerint a felperes által állított érdeksérelme nehéz, vagy költséges módon, de elhárítható lenne, ezért az indokolás erre vonatkozó része valóban nem értelmezhető.

Az építkezés, az annak megkezdésekor hatályban volt, az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló 12/1986 (XII.30.) ÉVM rendelet 8. § 1. és 2. pontja, és a befejezéskor már hatályba lépett, az egyes építményekkel, építési munkálatokkal kapcsolatos eljárásról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § (1) bekezdés b) pontja értelmében egyaránt engedélyköteles volt.

A kereset alapjául szolgáló nyilatkozat a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 35. § (3) bekezdése szerint, jogszabály által megkívánt nyilatkozat, és a megtagadása alkalmas lehet arra, hogy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sértsen, továbbá maga a konkrét érdeksérelme - amely szerint a felépítmény, engedély hiányában jogi szempontból nem létezik, az engedély viszont a nyilatkozat hiányában nem adható ki - másként nem hárítható el.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azonban - különös tekintettel a felperes személyes előadására - az állapítható meg, hogy a felek a beruházáskor abban állapodtak meg: a felperes pénzt ad át az I. rendű alperesnek a lakás kialakítására, de azt a pénzből az I. rendű alperes alakítja ki, és a lakásra a felperest ezt követően használati jog illeti meg. Az eljárás során szerzett szakértői vélemény az I. rendű alperes előadását támasztotta alá annyiban, hogy a beruházás bekerülési költsége magasabb, mint a felperes által biztosított összeg, így ezzel, valamint a barátai által ingyenesen végzett munkával az I. rendű alperes anyagilag is hozzájárult az építkezéshez. Ez arra utal, hogy a felperes építtetőnek nem tekinthető, vagyis az I. rendű alperes saját maga építkezett az ingatlanán.

A hivatkozott 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 35. § (3) bekezdése értelmében építési jogosultság igazolásának hiányában a fennmaradási engedély kérelmet el kell utasítani, és az építmény bontását el kell rendelni. Amennyiben az (1)

bekezdésben meghatározott szabálytalan építményre, illetve építési tevékenységre egyébként a fennmaradási engedély megadható lenne, és az építtető az építésügyi hatóságnál igazolja, hogy a tulajdonjog rendezése iránt, vagy a jognyilatkozat pótlása iránt pert indított, úgy az építésügyi hatósági eljárás kérelemre - a polgári per jogerős lezárultáig - felfüggeszthető.

A jogszabály értelmében a fennmaradási engedélyezési eljárásban a kérelem kiadása iránt az építtető léphet fel, akinek kötelezettsége igazolni építési jogosultságát. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban a felperes nem volt építtető, és nem állt fenn építési jogosultsága sem. Nem valósít meg ezért joggal való visszaélést az I. rendű alperes akkor, amikor a saját ingatlanán, saját maga által végzett beruházás tekintetében a felperes építési jogosultságát nem ismeri el. Utal a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy a felperes által hivatkozott egyeztetésen az I. rendű alperes nem tulajdonjogot ismert el a felperes javára, hanem pénzkövetelést. A pénzbeli megtérítésre, nyilatkozata értelmében az I. rendű alperes jelenleg is készen áll.

Az I. rendű alperes jognyilatkozata pótlása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a többi tulajdonostárs valóban kiadta a hozzájáruló nyilatkozatot és annak sem, hogy ragaszkodik-e az I. rendű alperes tulajdonjoga csorbíthatatlanságához, hiszen egy építési jogosultsággal rendelkező építtető esetén erre nem hivatkozhatna. Az a körülmény, hogy esetlegesen az I. rendű alperes - engedély nélküli építkezésével megvalósított - jogellenes magatartása folytán a lakás elbontását rendelik el, nem eshet a felperes sérelmére. Az I. rendű alperesnek a felperessel szemben megállapodás alapján vállalt kötelezettségét a jelen részítélet nem bírálta el.

A kifejtettek értelmében a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes részítéletét - részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a alapján alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján a bruttó összegű ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg a felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2008. március 26.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
bíró