

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.478/2012/5.szám

A Kúria a CECH Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Cech András ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Harsányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Harsányi Gábor ügyvéd) által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.XI.22.405/2010. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.638.081/2011/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Kúria hatályában fenntartja a jogerős ítéletnek a kémények felújításával kapcsolatos keresetet elutasító rendelkezését,

ezt meghaladóan - a tetőfelépítmények fennmaradásának engedélyezéséhez szükséges jognyilatkozat pótlása tárgyában, a perköltség viselésére is kiterjedően - a jogerős ítéletet valamint az elsőfokú bíróság 17.P.XI.22.405/2010/24. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperesek felülvizsgálati költségét 90.000 (Kilencvenezer) forintban, az alperes felülvizsgálati költségét 20.000 (Húszezer) forintban állapítja meg.

Indokolás

A perbeli felépítményes ingatlan 100/200 arányban áll az alperes, 95/200 arányban az I. rendű felperes, 5/200 arányban a II. rendű felperes osztatlan közös tulajdonában. A felépítményben lévő két különálló lakrész közös fallal kapcsolódik, de műszakilag és használatilag is elkülönült: a V. utca felőli részt a felperesek használják, a V. G. utca felőli részt az alperes.

A felperesek 2008 tavaszán - viharok helyreállítása során - újjáépítettek két megrongálódott kéményt, a tetőt a korábbi szürke síkpala helyett bitumenes zsindellyel fedték, és az öt tetőtéri nyílászáró feletti egyenes záródású tetőidomot építési engedély nélkül ívesre cserélték.

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2008. október 15-én kelt

határozatával kötelezte az I. rendű felperest, mint építtetőt az engedély nélkül végzett átalakításokat megelőző állapot helyreállítására, a másodfokú építésügyi hatóság azonban megsemmisítette az elsőfokú határozatot és új eljárás lefolytatását rendelte, az eljárásra a Budapest XI. kerületi Építésügyi Hatóságot jelölve ki. A felperesek által fennmaradási engedély benyújtása iránti kérelemmel kapcsolatos eljárás a Budapest, XI. kerületi Építésügyi Hatóság előtt folyik, annak keretében a hatóság a kérelem hiányainak pótlására - az alperesi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzésére hívta fel az I. rendű felperest.

Mivel az alperes megtagadta a hozzájárulását, a felperesek a Ptk. 5.§ (3) bekezdésére alapított keresettel kérték az öt tetőszerkezeti elem és a két átépített kémény fennmaradásának engedélyezéséhez szükséges jognyilatkozat ítélettel történő pótlását, mert álláspontjuk szerint az alperes a nyilatkozat megtagadásával az őt illető jogot visszaélésszerűen gyakorolja.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint a felperesek által végzett munkálatok 13,41 négyzetméterrel növelték a tetőtéri szintterületet, ezáltal ellehetetlenítették a már engedélyezett építkezését. Ezen túlmenően a fennmaradási engedély kiadásának a felperesek esetében a pozitív tervtanácsi hozzájárulás és a FÖKÉTÜSZ szakhatósági engedélyének hiánya is akadálya. Előadta: pozitív szakhatósági állásfoglalás esetén a kémények fennmaradását nem ellenezné, de hangsúlyozta, hogy a felperesi munkálatokkal túllépett beépítési lehetőség önmagában olyan sérelem, amely a visszaélésszerű joggyakorlást kizárja.

A felperesek ezzel szemben állították, hogy a munkálatok nem növelték a tetőtér alapterületét, a telek túlépítettsége miatt az alperesnek egyébként sem lenne építési lehetősége, ezért megalapozatlan az az alperesi hivatkozás, hogy a felperesek által végzett munkálatok gátolnák az alperes építkezését.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben találta megalapozottnak, ítéletével a két átépített kémény tekintetében pótolta az alperes hozzájáruló nyilatkozatát a XI. kerületi Építésügyi Hatóság előtt VIII-67/2011. számon folyó eljárásban, míg a felperesek ezt meghaladó keresetét elutasította, és akként rendelkezett, hogy a peres felek költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában utalt a Budapest-Hegyvidék Önkormányzat 14/2005 (VIII.10.) önkormányzati rendeletére, amely szerint az épület padlástere esetén az 1,90 méter feletti belmagasságú területrészek a szintterületi mutatóba funkciótól függetlenül beleszámítanak. A felperesek a tetőkiemelés íves megváltoztatásával a tetőtéri szinten a hasznos alapterületet 13,41 négyzetméterrel megnövelték, ezzel a felperesek túllépték az őket megillető építési lehetőséget, így az átépített tető

fennmaradásának engedélyezése esetén az alperes elesne az általa tervezett építkezés lehetőségétől, amellyel kapcsolatban már 2001-ben építési engedélyt kért. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesek hivatkozását, mely szerint a belső burkolatok változatlanul való megtartásával nem növelték az alapterületet, a kerületi önkormányzat építési szabályzata ugyanis a belső burkolatoktól függetlenül a szintterületi mutatóhoz számítja a 190-es belmagasságot meghaladó területrészeket. A felperesek által végzett munkálatok ebbe a kategóriába tartoznak, így ellehetetlenítik az alperes tervezett építkezését. Utalt a perben kihallgatott tanú vallomására, mely szerint a felperesi építkezés nélkül az alperes nem lenne elzárva az építkezéstől. A felperesek azonban oly mértékben növelték a szintterületet, mellyel az alperes építési szándékát ellehetetlenítették, saját tulajdoni hányadukra eső építési jogosultságukat túllépték. Mivel az alperes a saját építkezéséhez való érdekét védi, részéről az öt tetőtéri nyílászáró tetőkiemelésének megváltoztatásával kapcsolatos jognyilatkozat megtagadása nem tekinthető joggal való visszaélésnek.

A kémények tekintetében az alperes kizárólag a FŐKÉTÜSZ engedélyének hiánya okán tagadta meg a hozzájárulást, amelynek vizsgálata az építésügyi hatóság feladata, így erre hivatkozással a hozzájárulás megtagadása visszaélésszerű volt az alperes részéről, ezért e vonatkozásban az elsőfokú bíróság pótolta az alperes jognyilatkozatát.

Végül utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek által említett 1971-ben kelt használati megállapodás a jelen per eldöntése szempontjából jelentőséggel nem bír.

A másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét és a keresetet teljes egészében elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 52.375 forint együttes első- és másodfokú perköltséget, míg feljogosította az alperest, hogy 3.000 forint többlet eljárási illetéket visszaigényeljen a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól.

A jogerős ítélet indokolása szerint a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján történő jognyilatkozat pótlásának előfeltétele, hogy konkrét hatósági eljárással összefüggésben merüljön fel a jognyilatkozat adása, az adott esetben ugyanakkor maga a felperes csatolta az építésügyi hatóság határozatát, mely szerint a hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárást megszüntette, így nincsen folyamatban olyan építésügyi hatósági eljárás, amelyhez a tulajdonostárs hozzájárulása volna szükséges. Ezen túlmenően az építésügyi hatóság azt is kifejtette, hogy nincs olyan jogszabály által megkívánt nyilatkozat, amelyhez a bíróság az alperes hozzájáruló nyilatkozatát pótolhatná.

Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy a tető átépítése a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak minősül, ezért a munka elvégzéséhez a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges, ami az adott esetben azt jelentené, hogy a bíróságnak az alperes

nemleges szavazatát kellene igenre változtatnia, erre azonban a törvény nem ad lehetőséget, így ez a nyilatkozat bíróság által sem pótolható. Az alperes korábbi tervdokumentáció alapján tagadta meg a hozzájárulást, a módosított dokumentáció ugyanakkor az alperes előtt nem ismert.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság álláspontja szerint adott esetben nem valósultak meg az alperes részéről a joggal való visszaélés törvényi feltételei, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a keresetet teljes egészében elutasító döntést hozott, míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján helybenhagyta.

A perköltségekről a másodfokú bíróság a felperesek pervesztességének figyelembevételével határozott.

A jogerős ítélet ellen - az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az első-, másodfokú bíróság új eljárásra kötelezése, másodlagosan a keresetüknek helyt adó új határozat meghozatala végett- az I-II. rendű felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet.

Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp.3.§ (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének. Nem hívta fel a figyelmet arra, hogy a szintterületi mutató változása vagy változatlansága a per elbírálása szempontjából releváns bizonyítandó tény és nem adott tájékoztatást arra vonatkozóan sem, hogy e kérdés megítélése külön szakértelmet igényel, szakértő kirendelését teszi szükségessé. Az elsőfokú bíróság mindezek mellőzésével az ún. „egyéb”, nem beazonosítható bizonyítékok alapján döntött.

A másodfokú bíróság eljárását azért kifogásolták a felperesek, mert álláspontjuk szerint a másodfokú bíróságnak az általuk csatolt hatósági határozatokat, közöttük a szintterület változatlanságát kimondó iratokat kellett volna értékelnie, amelyek az elsőfokú ítélet meghozatalát követően keletkeztek. A másodfokú bíróság azonban a határozatok közül csak a kéményekre vonatkozó határozatot vette figyelembe, azt is törvénysértő módon, a hatóság határozata ugyanis a másodfokú bíróság ítéletének meghozatalakor még nem volt jogerős, így nem lehetett volna azt kimondani, hogy nincs folyamatban konkrét hatósági eljárás. A másodfokú bíróság törvénysértő módon mellőzte a felperesek okirati bizonyítékait és a mellőzést nem indokolta, amelynek különös jelentősége lett volna a bizonyítási teherről való tájékoztatás elmaradása miatt, amely az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indokolta volna. A másodfokú bíróság azonban érdemben vizsgálta az elsőfokú bíróság döntését, a helyes érvrendszert olyan indokok alapján bírálva felül, melyek addig nem képezték a per tárgyát.

Hangsúlyozták: nem értenek egyet azzal, hogy a perbeli ingatlan osztatlan közös tulajdon volna, a tulajdonosok ugyanis a használatot egymás között megosztották. Az sem valós, hogy az alperes az új, módosított tervdokumentációt nem ismerte és a régi

alapján tagadta meg a hozzájárulást, az alperes ugyanis a fellebbezési eljárásban már ismerte az időközben keletkezett építésügyi hatósági határozatot, amely tartalmazta az új tervdokumentáció lényegét, ennek ellenére fenntartotta fellebbezési ellenkérelmét.

Kifogásolták, hogy bár a másodfokú bíróság nem jelölt meg konkrét jogszabályi hivatkozást döntése alapjául, az nyilvánvalóan rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról szóló Ptk. 144.§ a) pont, amelyhez kapcsolódóan az a kialakult gyakorlat, hogy a közös költségviseléssel a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkák valóban nem kényszeríthetők ki. Ha azonban a saját előnyére építkező tulajdonostárs magára vállalja a költséget, térítési igényt nem támaszt, nem szükséges egyhangú határozat meghozatala és vizsgálhatóvá válik annak kérdése, hogy megvalósít-e joggal való visszaélést a hozzájárulást megtagadó tulajdonostárs. A bíróság ilyen esetekben nem a tulajdonostárs szavazatát pótolja, hanem az építkezés megengedhetőségére vonatkozó jognyilatkozatot.

Mindezek szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor azt a megállapítást tette, hogy a Ptk. 140.§ (1) és (2) bekezdése, valamint a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozata nem pótolható, téves álláspontja miatt nem foglalkozott érdemben a felperesek fellebbezési érvelésével, amely a Pp. 275.§ (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezési ok.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Indítványozta, hogy a Kúria a jogerős ítéletet részben eltérő indokolással hagyja helyben, csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nem kívánt előterjeszteni. Kifejtette, hogy a felperesek által hivatkozott viharokár legfeljebb egy kéményt érintett, de semmiképp nem volt szükség a tető szerkezetének, a tetőfelépítményeknek a megváltoztatására. Álláspontja szerint a felperesek eljárása a szintterület megnövelését és ezzel az alperesi bővítés megakadályozását célozta.

Megítélése szerint a másodfokú bíróság helyesen járt el, mert nem derült ki a kereseti kérelemből, hogy melyik két kémény érintett a felújítási munkálatokkal. Kihangsúlyozta: nem a kémények léte sérti az érdekeit, hanem azok biztonsága igazolásának hiányát kifogásolja, a kémények szabályszerűségének igazolásáig megtagadhatja a hozzájárulást, és annak sincs jelentősége, hogy időközben a közigazgatási eljárás befejeződött.

Kifogásolta az íves tetőfelépítmény kialakítását és rámutatott: a fennmaradás előfeltétele a pozitív tervtanácsi állásfoglalás, amit a felperesek nem tudtak beszerezni, a tervtanács ugyanis elutasította a kérelmet. Ezen túlmenően ugyanakkor a tető átépítése a felperesek javára a beépítési paraméterek növekedését is jelenti, a jognyilatkozat pótlásával a felperesek elvonják az alperestől az építési lehetőséget. A fellebbezési eljárásban ugyan a felperesek hivatkoztak arra, hogy a benyújtott tervet módosítani kívánják, de alperes tudomása szerint erre nem került sor.

Mindezen indokokkal kiegészítve kérte a jogerős ítélet hatályban tartását és utalt arra, hogy mivel az általa indított perben pótolták a felperesek jognyilatkozatát az építkezéséhez, ezen okból sem mindegy, hogy milyen mértékben, hogyan változnak a beépíthetőségi paraméterek.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

A Pp. 270.§-ának (2) bekezdése értelmében felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő.

A kémények felújításával kapcsolatban a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, mert a kémények felperesek által megvalósított felújítása nem építési engedélyhez kötött tevékenység, így nincs az alperes részéről jogszabály által megkívánt olyan nyilatkozat, amelyet a bíróság a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján pótolhatna.

A kéményekre nézve a jelen eljárásra az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletnek a 17/2008. (VIII.30.) NFGM rendelet 24.§ (1) bekezdésével módosított rendelkezései az irányadók. Az említett rendelet 1. számú melléklete I. Fejezetének 2008. szeptember 1. napjától hatályos 10. pontja értelmében kizárólag az új, vagy az építmény tartószerkezetének a kialakításával, megbontásával, átalakításával, megerősítésével megvalósuló épített égéstermék-elvezető (kémény) építése kötött építési engedélyhez. A jelen per előzményét képező kéményfelújítás viszont - ahogyan az a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Hatósági Igazgatóság Építési Osztály VIII-67-54/2011. számú határozatából is megállapítható - nem minősül az említett körbe tartozó munkának, tehát nem építési engedélyköteles tevékenység.

A felperesek keresetük további részében az alperes jognyilatkozatának pótlását a perbeli ingatlan V. utca felőli épületrészén megvalósult tetőfelépítmények fennmaradásának engedélyezéséhez kérték. Evonatközásban a másodfokú eljárás iratai alapján az állapítható meg, hogy a másodfokú bíróság anélkül hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesek ezen kereseti kérelmét elutasító rendelkezését, hogy az ügy eldöntéséhez szükséges tényeket tisztázta volna.

Az elsőfokú bíróság a becsatolt terv és M. J. R. építésügyi ügyintéző tanúvallomása alapján a tetőfelépítményekkel kapcsolatos kereseti kérelmet azért tartotta megalapozatlannak, mert arra a következtetésre jutott, hogy a tetőfelépítmények eredetitől eltérő íves kivitelezése következtében megnőtt a tetőtér szintterületi mutatója, amely azt eredményezte, hogy nem valósítható meg a társ tulajdonos alperes részéről már 2001-ben elhatározott

építkezés, s emiatt az alperes részéről a jognyilatkozat megtagadása nem valósít meg joggal való visszaélést.

A másodfokú eljárásban becsatolt iratok szerint az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően az építési hatóság újabb helyszíni szemlét tartott. Ekkor H. L. épületszerkezeti szakértő azt a megállapítást tette, hogy a tetőt érintő átalakítás következtében a tetőtér hasznos alapterülete nem változott, ugyanakkor az új tetőfelépítmények alatti - eltakart - szerkezetek minősítésétől függően a szintterületi mutató mértéke változhat, amelynek a kimutatása a tervező feladata. Becsatolásra került továbbá az illetékes építési hatóságnak a fennmaradási engedélyezési eljárást felfüggesztő végzése, amelynek indokolása szerint a felperesek részéről (az említett helyszíni szemle megállapításaira is figyelemmel) kiegészített, pontosított adatokat tartalmazó tervdokumentáció került benyújtásra, amelyből egyértelműen az derül ki, hogy az átalakítás során a szintterületi arány mind a földszint, mind a tetőtér vonatkozásában változatlan maradt. Rögzíti a határozat indokolása azt is, hogy a tetőfelépítmények fennmaradásának az esetleges engedélyezése a társtulajdonos folyamatban lévő építési engedélyezési eljárását nem befolyásolja, így érdekeit nem sérti.

Ezen megváltozott körülmények a másodfokú bíróság előtt ismertté váltak, azonban a másodfokú bíróság mindezeket nem vonta mérlegelése körébe és nem is nyilatkoztatta az alperest arra, hogy a pontosított terv ismeretében is fenntartja-e a saját építkezésének a megghiúsulására vonatkozó érdemi ellenkérelmét. Nem tulajdonított jelentőséget a másodfokú bíróság annak sem, hogy az ugyanazon hatósági ügyintéző által kiadott állásfoglalás és utóbb meghozott végzés indokolása megkérdőjelezi az ügyintézőnek az elsőfokú eljárásban tett - a kereset elutasítására vezető - tanúvallomását.

Mindezekhez képest az állapítható meg, hogy a tetőfelépítmények tekintetében a rendelkezésre álló adatok ismeretében a tényállás további, szélesebb körű feltárása nélkül az ügyben érdemi döntés nem hozható. Ugyanakkor a tényállás felderítése feltehetően olyan terjedelmű bizonyítást igényel, amely meghaladja a másodfokú eljárás kereteit.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp. 213.§ (2) bekezdése szerint eljárva részítéletet hozott: a kémények felújításával kapcsolatos keresetet elutasító jogerős döntést a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, míg a tetőfelépítményekre vonatkozóan érdemi elbírálásra alkalmatlan jogerős ítéletet a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra, új határozat hozatalára.

Az újabb elsőfokú eljárás során fel kell hívni a felpereseket:

nyilatkozzanak arra, hogy a jognyilatkozat pótlásának alapjául mely tervdokumentáció szolgál, és az alapul szolgáló dokumentációt csatolják az iratokhoz.

Ha ez az építési hatóság hiánypótlási felhívására benyújtott kiegészített, pontosított tervdokumentáció, akkor tisztázni kell, hogy az eltér-e és ha igen, mennyiben az eredeti tervdokumentációtól.

A tervdokumentációk eltérése esetén lehetőséget kell adni az alperesnek arra, hogy érdemi ellenkérelmét az eltérésre figyelemmel tehesse meg.

Amennyiben az alperes továbbra is a szintterületi mutató változására hivatkozással tagadja meg a tetőfelépítmények fennmaradásának engedélyezéséhez szükséges jognyilatkozatot, az elsőfokú bíróságnak (erre vonatkozó indítvány esetén és ha egyébként szükségesnek tartja: szakértő bevonásával) egyértelműen állást kell foglalnia arról, hogy az átalakítás során változott-e a szintterületi arány, és ha igen, az milyen érdeksérelmet okoz az alperes számára. Alapos-e az alperes azon védekezése, hogy a tetőtéri átalakítás fennmaradása megghiúsítja az általa tervezett építkezés megvalósulását, ami kizárja az oldalán a visszaélésszerű joggyakorlás megállapíthatóságát.

Ennek a tisztázásához gondoskodni kell az alperes tervezett építkezése kapcsán indult (és a rendelkezésre álló peradatok szerint jogerősen befejeződött) jognyilatkozat pótlása iránti per iratainak a csatolásáról is.

A Kúria a felek felülvizsgálati eljárási költségét - a felperesek által lerótt illetéket is magában foglalóan - csupán megállapította azzal, hogy annak a viseléséről a bíróságnak az ügyet befejező határozatában kell döntenie (Pp. 275.§ (5) bekezdés).

Budapest, 2012. szeptember 26.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Illés Mária s.k. bíró