

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.563/2014/12.

A Kúria az I. rendű, a felülvizsgálati eljárásban a dr. Gondos Gabriella ügyvéd által képviselt II. rendű felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban a Lomnici Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. ifj. Lomnici Zoltán ügyvéd által képviselt I. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, a felülvizsgálati eljárásban a dr. Gondos Gabriella ügyvéd által képviselt VIII. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Debreceni Járásbíróság előtt 56.P.20.557/2013. számon folyamatban volt és a Debreceni Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.P.20.137/2014/11. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes által 60. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Debreceni Törvényszék 1.P.20.137/2014/11. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 8 napon belül leletezés terhe mellett rójon le további 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, és 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli 968 m² területű „gazdasági épület és udvar” megjelölésű ingatlan korábban 1/3-1/3-1/3 arányban az I. rendű felperes, a VII. és a VIII. rendű alperes közös tulajdona volt, tulajdonjogukat 1996-ban vétel jogcímén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlannal déli irányban szomszédos az I. rendű alperes tulajdonában álló 713 m² területű „lakóház, udvar, gazdasági

épület" megjelölésű ingatlan, amelyen az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát öröklés jogcímén 1979-ben, a további 1/2 tulajdoni hányadát szintén öröklés jogcímén 2007-ben jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes kérelme alapján a megyei jogú város jegyzője mint elsőfokú építésügyi hatóság a 111.656/2/2000. (VII.28.) számú határozatával engedélyezte a részére az ingatlana oldalhatárán álló 6,50 X 4,50 m külméretű, 25,5 m² hasznos alapterületű szerszámtároló funkciójú melléképület felépítését. Az építkezést 2001. június 20-án kezdte meg, 2001 nyarán megépítette a melléképület alapfalát és lábazatát az északi, a keleti és a déli oldalon 1 méteres betonalapzattal, a földfelszín fölött pedig 50 cm magasságú pincefalazó blokkssorral. Az I. rendű alperes a kivitelezést nem az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően, hanem annál nagyobb méretben kezdte meg, ezért 2002. április 30-án építési engedély módosítása iránti kérelmet terjesztett elő az építésügyi hatóságnál, az építési engedélytől való eltérés engedélyezése céljából.

Az I. rendű felperes megbízásából a Bt. 1. 1997. március 18-án az ingatlanáról vázrajzot készített. Az abban foglaltakat az ingatlan déli határvonalára vonatkozó részében az I. rendű alperes nem fogadta el. Az I. rendű alperes melléképületének kivitelezése megkezdését követően 2001. október 10-én az I. rendű felperes megbízásából a Bt. 2. újabb vázrajzot készített az ingatlanáról, amelynek déli határvonalán az ingatlan terhére 10 m² területben az I. rendű alperes általi „elhasználást” rögzített.

Az I. rendű felperes ezt követően a megyei jogú város jegyzőjéhez fordult birtokvédelemért, majd annak eredménytelensége miatt 2002. március 25-én keresetlevelet terjesztett elő az I. rendű alperes ellen birtokháborítás megszüntetése iránt. Ezt követően 2002-ben az ingatlanával északról szomszédos ingatlan tulajdonosaival szemben is keresetet terjesztett elő. Az így indult pert a bíróság a jelen perhez egyesítette, ennél fogva az északról szomszédos ingatlan tulajdonosai a jelen perben II-V. rendű alperesként szerepeltek.

Az elsőfokú eljárás során az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonal helyességét vitató I. rendű alperes földhivatali eljárást kezdeményezett. A jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti perben a bíróság az I. rendű alperes keresetét elutasította. Utóbb külön keresetet terjesztett elő az I. rendű felperes tulajdonostársaival szemben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása végett. A bíróság az így indult pert szintén a jelen perhez egyesítette, az I. rendű felperes tulajdonostársai abban VII. és VIII. rendű alperesként szerepeltek.

A másodfokú bíróság 1.Pf.20.777/2005/4. és 1.Pf.20.544/2008/6. számú, az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező végzései folytán többször megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes által az I. rendű alperes ellen előterjesztett - a kerítés áthelyezésére és melléképületi alaprészt visszabontására irányuló - kereseti kérelemnek a tárgyalását elkülönítette a II-V. rendű alperesekkel szembeni birtokháborítás megszüntetésére irányuló keresettől, valamint az I. rendű alperes által előterjesztett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránti viszontkereset tárgyalásától, majd az utóbbi két kereseti kérelem tárgyában 2008. december 5-én 52.P.22.759/2008/19. szám alatt részítéletet hozott, amelyet a másodfokú bíróság a 2009. március 31-én kelt 1.Pf.20.620/2009/9. számú részítéletével helybenhagyott.

Az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonal helyessége tárgyában hozott jogerős bírósági határozatra figyelemmel a város jegyzője a 2010. március 25-én kelt 2561-9/2010. számú határozatával a 2002-ben folyamatban lévő peres eljárásra tekintettel felfüggesztett építésügyi hatósági eljárások folytatását rendelte el, és az I. rendű alperesnek az építési engedélytől való eltérés engedélyezésére irányuló kérelmét elutasította. Az építési munkák folytatását a melléképület vonatkozásában megtiltotta, továbbá a 2000. évi jogerős építési engedélyben foglalt méreteket meghaladó melléképületrész elbontására, vagy e vonatkozásban fennmaradási engedély előterjesztésére kötelezte az I. rendű alperest. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes által felépíteni kívánt melléképületre vonatkozó 2000. évi építési engedély érvényét veszítette, ugyanis az I. rendű alperes az építési munkálatok 2001. június 20-án történt megkezdésétől számított 5 éven belül az építési engedély érvényességének meghosszabbítását nem kérte. A hatóság utalt arra, hogy a bíróság által jogerősen megállapított telekhatárt figyelembe véve a szabálytalanul megépített épületalap egy része a szomszédos telekre esik, így a jelen per I. rendű alperesének építési jogosultsága nem igazolt. A határozatot a másodfokon eljáró regionális államigazgatási hivatal 2010. június 28-án kelt határozatával helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság az 56.P.20.886/2010/17. számú ítéletével az I. rendű alperest a felperesek ingatlanával közös határvonalon álló kerítésének az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalra történő áthelyezésére, valamint az általa 2001-ben épített melléképület-alap ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalon túlnyúló részének a térképi határvonalig történő visszabontására kötelezte.

A másodfokú bíróság az 1.Pf.21.723/2010/7. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a kerítés áthelyezésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta, a melléképület alapjának, lábazatának elbontására vonatkozó részében az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot e körben a per újabb

tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperes által 2011-ben létesített melléképület-alap építménynek minősül. Előírta, hogy az eljárás további szakaszában az elsőfokú bíróság vizsgálni köteles az I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségét, és ettől függően kell alkalmaznia a túlépítésre vonatkozó szabályokat.

Az elsőfokú eljárás folyamatban léte alatt a VII. rendű alperes megvásárolta a perbeli ingatlanból az I. rendű felperest megillető 1/3 tulajdoni hányadot, majd erre hivatkozással annak jogutódjaként a perbe önként belépett. Az I. rendű felperesnek a perből való elbocsátásához az alperesek nem járultak hozzá. Az elsőfokú bíróság a jogutódlást megállapította, így a korábbi VII. rendű alperes a per további részében II. rendű felperesként vett részt.

A II. rendű felperes a módosított kereseti kérelemben a 2001-ben megépített melléképület-alapnak a jogerős részítélettel megállapított ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalnak megfelelő természetbeni határvonalig történő elbontására kérte kötelezni az I. rendű alperest. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes rosszhiszemű túlépítőnek minősül, mivel 2001 júniusában, az építkezés megkezdésekor tudomással kellett bírnia arról, hogy az általa az építménnyel kialakított természetbeni határvonal nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalnak. E tudomásszerzés alapját - a felperesek állítása szerint - az általuk adott megbízás folytán eljáró Bt. 1. 1997. március 18-án készített helyszínrajza képezte, amelynek adatairól az I. rendű alperes is tudomással bírt. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperes építkezése ellen kellő időben tiltakoztak, amikor az épület elbontása még nem okozott volna a számára aránytalan károsodást.

Az I. rendű alperes kérte, hogy az általa elfoglalt perbeli ingatlanrész megvásárlására a bíróság őt jogosítsa föl. Állította, hogy a túlépítés során jóhiszeműen járt el, hiszen egyrészt jogerős építési engedély alapján kezdte el 2001-ben az építkezést, akkor azt az I. rendű felperes nem kifogásolta. Az eljárás során hangoztatta, hogy a felperesek által hivatkozott 1997. évi helyszínrajzban foglaltakat nem fogadta el, másrészt, az I. rendű felperes az új kimérésig, vagyis a Bt. 2. változási vázrajzának elkészítéséig semmilyen módon nem tiltakozott az építkezés ellen.

A felperesek az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlanrészük megvásárlására való feljogosítását ellenezték. Egyrészt arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes a bíróság felhívására kezdeményezett telekalakítási eljárás során nem csupán az építmény túlépített részének 9 m²-es területére, hanem azt meghaladóan 10 m² területre vonatkozóan szerzett be telekalakítási engedélyt. Ez - állításuk szerint - fokozattan sérelmes a számukra, hiszen az ily módon kialakuló új határvonal következtében az ingatlanukon

felépítendő lakóház déli homlokzata és az I. rendű alperessel közös új határvonal közötti oldaltávolság 3 m-re csökkent, amely körülmény, figyelemmel arra, hogy a per folyamatban léte alatt a II. rendű felperes az ingatlanon álló lakóházát 9 cm vastagságú hőszigetelő réteggel látta el, azt eredményezi, hogy a szükséges legkisebb oldaltávolság hiányában nem kaphatja meg a használatba vételi engedélyt.

A felperesek hangsúlyozták azt is, hogy az I. rendű alperes kérelmének a teljesítése következtében a jelenlegi 29,82%-os beépítettség 30% fölé emelkedik, és ez a tény is a használatba vételi engedély kiadásának akadályát képezheti.

A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperes építési engedélye a 2010. évi jogerős építésügyi hatósági határozat indokolásában foglaltak alapján érvényét veszítette, az I. rendű alperes a 2001-ben részben megépített építményre fennmaradási engedélyt sem kaphat, így az építkezését nem tudja legalizálni, azaz köteles lesz azt elbontani. Érvelésük szerint a per korábbi szakaszában hozott jogerős részítélet az ők és az I. rendű alperes ingatlana közötti határvonal helyét már megállapította, ezért a Ptk. 109.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt jogkövetkezmény nem alkalmazható. Az I. rendű alperes építménye, illetőleg a túlépített rész fennmaradása súlyosan méltánytalan lenne rájuk nézve, hiszen egy nagy értékű épületet hordozó ingatlant tenne gyakorlatilag eladhatatlanná, másrésről a látvány esztétikailag is kifogásolható.

A visszabontás jogkövetkezményének alkalmazásakor előírt feltétel, vagyis az aránytalan károsodás tilalma körében kérték figyelembe venni azt, hogy az I. rendű alperes az építési engedélyben foglaltaktól jelentős mértékben eltérően építkezett. Előadásuk szerint az I. rendű alperes felróható magatartásával szerezne előnyt, ha az őt esetleg a visszabontással ért kár összecszerűségének a meghatározásakor a bíróság az engedélyes tervektől eltérő kivitelezést venné alapul.

A III-V. rendű alperesek a velük szemben előterjesztett kereseti kérelmet elbíráló részítélet jogerőre emelkedését követően a perben nyilatkozatot nem tettek.

A VIII. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek kártalanítás címén 127.833. forintot és ennek 2014. január 1. napjától a szomszédos ingatlanon részben megépített, a perbeli ingatlannal közös térképi határvonalon túlterjeszkedő épületrész fennállásáig havonta minden hónap 10.

napjáig 200 forintot. A III-IV-V. és a VIII. rendű alperest a fentiek szerinti marasztalás túrására kötelezte.

Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az eredetileg birtokháborítás megszüntetése iránt előterjesztett kereset jogcímét tekintve a túlépítés jogkövetkezményeinek levonására irányuló keresetté alakult át azáltal, hogy az I. rendű alperes által 2001 nyarán jogerős építési engedély alapján megépített melléképület-alapot, lábazatot a másodfokú bíróság építménynek minősítette. Utalt a másodfokú bíróság 1.Pf.21.723/2010/7. számú részítéletében foglaltakra, amely szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 8) pontjában foglaltak szerint építménynek minősül készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszín és az a feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre.

Az elsőfokú bíróság nem találta megállapíthatónak azt, hogy az I. rendű alperes az építkezése során rosszhiszeműen járt el. Az ítélete indokolása szerint a felperesek az építkezés rosszhiszeműsége kapcsán kizárólagosan az 1997. évi helyszínrajzban foglaltakra hivatkoztak, amelyet az I. rendű alperes nem vitásan nem fogadott el, így önmagában ezen okiratra hivatkozással az I. rendű alperes építkezésének rosszhiszeműségét megállapítani nem lehetett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a túlépítésnek a jogkövetkezményei közül a 109.§ (1) bekezdés c) pontjában, valamint a 110.§ (1) bekezdés b) pontjában írt következmények alkalmazása fel sem merülhet, ilyen igényeket a peres felek egyike sem terjesztett elő, illetve az érintett ingatlanok bármelyike egésze tulajdonjogának átruházása mint jogkövetkezmény alkalmazását az elsőfokú bíróság sem találta indokoltnak. A Ptk. 109.§ (1) bekezdés b) pontjában írt követelmény alkalmazása mellőzésének oka az, hogy az I. rendű alperes olyan telekalakítási engedélyt csatolt, amely alapján a túlépített rész mellett további 7 m²-t is az ő tulajdonába kerülne, ennek alkalmazása azonban ellentétben áll a felperesek méltányos érdekeivel.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezekre tekintettel a túlépítés következményeit két módon lehetett levonni, mégpedig a Ptk. 109.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti kártalanítással, vagy a 110.§ (1) bekezdés b) pontjában írtak szerinti bontás elrendelésével. Hangsúlyozta, hogy a perben a felpereseket terhelte annak a bizonyítása, hogy a túlépített rész visszabontása nem okoz az I. rendű alperesnek aránytalan károsodást, és nem ellenkezik az okszerű gazdálkodás követelményeivel.

Érvelése szerint az aránytalan károsodás körében figyelembe kellett

venni a túlépített rész értékét, az épület befejezésének költségét, a túlépítéssel a szomszédos ingatlanból elfoglalt terület értékét, a bontás és áthelyezés többletköltségét, valamint azt, hogy a bontás és az esetleg szükséges áthelyezés építészeti szempontból hogyan oldható meg. A bontással előálló károsodás mértékének vizsgálatakor nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes a perbeli esetben ténylegesen a 2000. évi építési engedélyben foglaltaktól eltérően építkezett. Álláspontja szerint ez a tény az I. rendű alperes túlépítése jó- vagy rosszhiszeműségének megítélésakor sem bír jelentőséggel, másrészt pedig a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményéből kitűnően az engedélyes tervektől való eltérés nem volt olyan nagyságrendű, amely indokoltá tette volna azt, hogy a bíróság kizárólag az engedélyes tervek szerinti építkezést vegye számítása alapjául.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az építésügyi hatósági engedély esetleges hiánya jelen perben nem vizsgálható. Tény ugyanis, hogy a túlépítés vonatkozásában az ítélezési gyakorlat sem követeli meg azt, hogy az adott építmény jogilag és műszakilag befejezett legyen. Ebből következően a túlépítőt nem lehet kötelezni arra, hogy az építményre vonatkozóan fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt szerezzen be, ennek megléte nem is képezi előkérdését a jogvita eldöntésének. Mindezek alapján hangsúlyozta, a bíróságnak a megvalósult állapotból kell kiindulnia, az építésügyi hatósági engedélynek pedig csupán annyiban van jelentősége, hogy a bontásra kötelezés elrendelése tárgyában határozathozatala előtt tisztáznia kell a bontás engedélyköteles voltát. Utalt arra, hogy ennek a kötelezettségének eleget tett, a megkeresett építésügyi hatóság állásfoglalásában közölte, hogy a perbeli esetben a túlépített rész esetleges visszabontásához nem szükséges hatósági engedély.

Rögzítette: A perben kirendelt igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő a megépített teljes építmény építési költségét bruttó 825.619 forintban, a túlépített rész építésének költségét 301.351 forintban, a bontás költségét a túlépített részre vonatkozóan 194.993 forintban határozta meg. A felperesek ingatlanából elfoglalt 3,19 m² terület forgalmi értéke 2013. évi árszinten 15.000 forint/m² összeg alapulvételével 47.850 forint. A szakvélemény a 3,19 m² területre vonatkozó használati díj összegét 2001 augusztusától 2013. december 31-ig terjedő időre 27.823 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a Ptk. 110.§ (1) bekezdésében írottak alapján a bontás elrendelésre kötelezés során az vizsgálendő, hogy a szomszéd tiltakozásakor milyen nagyságrendű károsodást okozott volna az eredeti állapot helyreállítása, ebből tehát az következne, hogy a perbeli esetben a 2001. évi ár- és

értékviszonyok alapján fennálló károsodást kellett volna vizsgálni. Ehhez képest a kirendelt szakértő feladatává az egyes költségek 2013. évi árszinten való kimunkálását tette meg, figyelemmel arra, hogy a túlépítés óta 12 év telt el, a felperesek ingatlanának állapota is jelentősen megváltozott, az ingatlanon álló kétlakásos családi ház építését befejezték, a használatbavételi engedélyt a felperesek megkapták. Másrészről úgy ítélte meg, hogy a 2001. évi értékviszonyok figyelembevétele sem változtatott volna a túlépített rész megépítésének költsége, bontásának költsége, és az elfoglalt szomszédos földterület értéke közötti arányokon, illetőleg feltehetőleg az I. rendű alperes javára változtak volna meg ezek az arányok, hiszen a 2001. évi állapotban a felperesek ingatlanának forgalmi értéke is csekélyebb volt.

Az elsőfokú bíróság alaposnak találta az I. rendű alperes azon hivatkozását, miszerint az őt ért kár körében nem csupán a bontással felmerülő kiadásokat kell értékelni, hanem azt is, hogy a bontás következtében a beépített anyag újbóli felhasználásra teljes mértékben alkalmatlanná válik. Ennek megfelelően azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes oldalán felmerülő kár összege a bontásra kötelezés elrendelése esetén a 301.351 forint építési költségből, valamint a 194.993 forint bontási költségből áll, azaz összesen 496.344 forint összegű. Értékelendőnek tartotta azt is, hogy a túlépített rész 3,19 m², amely a megépített 40,68 m² alapterületnek mindössze 7,84%-a.

Az elsőfokú bíróság a bontásra kötelezés körében a felek méltányos érdekeinek vizsgálata során azt vette figyelembe, hogy a felperesek ingatlanán a perbeli 3 m² terület elvesztése sem eredményezi a tervezett melléképület megépítésének ellehetetlenülését, hiszen ebben az esetben a beépítettség aránya az előírások szerinti 30% alatt marad.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I. rendű alperest a bontás elrendelésével aránytalan károsodás érné, ezért e következmény alkalmazását mellőzte.

A kirendelt szakértő által előterjesztett szakvéleményt az elsőfokú bíróság a kártalanítás összege kérdésében - mint aggálytalant - ítélkezése alapjául elfogadta, a használati díj összegét a peres felek egyébként sem tették vitássá. A használatba vételi díjfizetési kötelezettség kezdő időpontját a túlépítés 2001. július hónapjában történt befejezés alapján 2001. augusztus 1-jától állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a felperesek ingatlana forgalmi értékében bekövetkezett csökkenés mértékét szintén a szakértői véleményre figyelemmel 100.000 forintban határozta meg, míg a használati díj összegét a 2001. augusztus 1-től 2013. december 31-ig terjedő

időszakra 27.833 forintban, a jövőre nézve pedig havi 200 forintban.

A II. rendű felperes, valamint az I. és VIII. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ingatlanának a felperesek ingatlanával közös határvonalán megépített melléképületrészt az 50.P.21.474/2002/7. szám alatt H. S. által készített szakvéleményhez mellékelte 2. számú vázrajzon feltüntetett 22. és 23. pontokat összekötő vonaltól 30 nap alatt bontsa vissza a 21. és 4. pontok közötti ingatlan-nyilvántartási térképi határvonalig.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. Az abból levont jogi következtetéseivel azonban nem értett egyet.

Abban egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy az I. rendű alperes az építkezése során nem járt el rosszhiszeműen. A per adatai szerint a melléképület építését az I. rendű felperes tiltakozását követően nem folytatta, így abból csupán az alapozás és a lábazati fal készült el. Tényként állapította meg, hogy az építési engedély, amely alapján az I. rendű alperes az építkezést megkezdte, időközben érvényét veszítette, és minthogy a telekhatárt a melléképületet metszi, így az I. rendű alperesnek építési jogosultsága sem áll fenn. Kiemelte: Ennek következtében - amint azt az elsőfokú eljárás során az I. rendű alperes maga is elismerte - a melléképület építésének további folytatása az építésügyi hatóság részéről akkor lenne engedélyezhető, ha ahhoz a II. rendű felperes hozzájárulna, amire nincs esély. Az I. rendű alperes a perben többször úgy nyilatkozott, hogy az elkészült melléképületrész bekerülési költsége 200.000 forint volt, bontási költsége pedig annak idején 80.000 forint lett volna, a II. rendű felperes és a VIII. rendű alperes ezeket az összegeket elfogadták.

A másodfokú bíróság mindezekre figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a túlépített melléképületrész lebontása elrendelésének a feltételei fennállnak. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás során tisztázta, hogy a bontás elrendeléséhez az építésügyi hatóság engedélye nem szükséges.

Hangsúlyozta, hogy a kivitelezés és bontási költség összegénél nem vehető számításba az az összeg, ami abból adódott, hogy az I. rendű alperes az építési engedélyben foglaltaknál nagyobb melléképület építését kezdte el. Azt sem látta figyelmen kívül hagyhatónak, hogy az ingatlanán van másik melléképület és életvitelszerűen nem a perrel érintett ingatlanában lakik. Érvelése szerint mivel az építkezés nem folytatható és a melléképület nagyobb része nem készült el, ezért a bontás elrendelése nem ellenkezik az okszerű

gazdálkodás követelményével sem. Hivatkozott arra is, hogy a felek között rendkívül elmérgesedett viszony is az ellen szól, hogy az I. rendű alperes a jövőben az épületrész fennálltáig havonta kártalanítást fizessen a II. rendű felperesnek.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat meghozatalára irányult.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértést követett el, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtatta meg, hogy a megváltoztatás indokait nem rögzítette, így a jogerős ítéletből nem állapítható meg, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet milyen indokból tartja tévesnek. Ezt úgy értette, hogy a másodfokú bíróság eljárásával megsértette a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

Érvelése szerint a túlépítés jogkövetkezményeinek az elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a túlépítéssel érintett épületrész miképpen viszonyul az építési engedélyhez, ez a körülmény legfeljebb a túlépítő jóhiszeműségének körében volna vizsgálható, amelyre vonatkozóan az eljáró bíróságok egyértelműen foglaltak állást. Az építkezés befejezésének és a felépített épületrész bontásának a költségei a túlépítés ténykérdés jellegéhez igazodóan a teljes ténylegesen megépített épületrész vonatkozásában merülnek fel, következésképpen szerinte nem hagyható figyelmen kívül az épületrész egy része sem, hiszen minden részét terheli építési, illetve bontási kötelezettség. Ezért meglátása szerint nem érthető, hogy a másodfokú bíróság véleménye szerint miért nem a ténylegesen létező épületrész tekintetében kell számításba venni az építési és bontási költségeket. Ugyancsak érthetetlennek találta, hogy a másodfokú bíróság miért tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes a perrel érintett ingatlanban lakik-e, illetve annak, hogy van-e másik melléképület az ingatlanán. Utalt arra is, hogy megalapozatlanul hivatkozott a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben arra, hogy az építkezés a részéről nem folytatható, ennek ugyanis objektíve elhárítottan akadályai nincsenek.

Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság helyesen vetette össze az elkészült épületrész továbbépítésével és lebontásával kapcsolatosan felmerülő költségek nagyságát, az értékek összevetésével megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az épületrész visszabontása nem felel meg az okszerű gazdálkodás követelményének. Ennek indoka, hogy az épületrész visszabontásának költsége a továbbépítés költségének kétharmadát teszi ki, így aránytalanul magas veszteséget jelent a visszabontás a továbbépítés költségéhez viszonyítva, különös tekintettel arra, hogy a visszabontott építőanyagok újrahasznosítása és a felhasználása az anyagok

jellegéből fakadóan kizárt.

Az I. és II. rendű felperes, valamint a VIII. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 221.§ (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást, az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A Pp. 239.§-ában foglalt utaló szabály folytán ezeknek az előírásoknak értelemszerűen a másodfokú eljárásban hozott érdemi határozatnak is meg kell felelnie. Ha a másodfokú bíróság azért változtatja meg az elsőfokú bíróság ítéletét, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok egybevetése során azokból az elsőfokú bírósággal ellentétes jogi következtetésekre jut, abban az esetben indokolási kötelezettségének azzal tesz eleget, ha megjelöli, hogy melyek azok a bizonyítékok, amelyeket az elsőfokú bíróság nem vett figyelembe, vagy súlyának nem megfelelően értékelt, és mely bizonyítékoknak tulajdonított tévesen nagyobb hangsúlyt.

A jelen ügyben a jogerős ítélet azt a megállapítást tartalmazza, hogy a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helyesen állapította meg. Másrészről azonban a határozat indokolásából az a következtetés is levonható, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható további tények figyelembevételével a döntését az elsőfokú ítéletben rögzítettektől részben eltérő tényállásra alapította. A másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperesnek az eljárás során többször elhangzott nyilatkozatára is figyelemmel a perbeli építményrész építésének a költsége annak idején, vagyis akkor, amikor az I. rendű felperes a túlépítés ellen tiltakozott 200.000 forint körüli összeg, a bontás költsége pedig 80.000 forint lett volna. Szintén tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperes életvitelszerűen nem lakik a perbeli ingatlanában, továbbá, hogy azon más melléképület is található.

A továbbiakban az általa - részben az elsőfokú bíróság által megállapított tényállástól eltérő, részben azt kiegészítő - megállapított tényállásból vont le eltérő jogi következtetéseket. Azoknak azonban kellő indokát adta. Kifejtette, hogy álláspontja szerint a jogvita elbírálása során nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalakor az I. rendű alperes

nem rendelkezett az építkezés folytatásához szükséges építési engedéllyel, annak a megszerzésére a II. rendű felperes hozzájárulásának hiányában nincs reális esély. Az eredeti állapot helyreállítása estén az I. rendű alperes oldalán jelentkező károsodás vizsgálata körében a tiltakozáskori értékviszonyokat vette alapul, és utalt arra, hogy a kivitelezési és a bontási költség összegénél nem vehető figyelembe az, ami abból adódott, hogy az I. rendű alperes az építési engedélyben foglaltaknál nagyobb melléképület építését kezdte meg.

A bontás lehetőségének az okszerű gazdálkodás követelményeivel való egybevetése során jelentőséget tulajdonított annak, hogy a melléképület nagyobbik része nem készült el, az I. rendű alperes ingatlanán van másik melléképület, valamint, hogy nem lakik életvitelszerűen az ingatlanban.

Mindezek alapján - a Kúria álláspontja szerint - a másodfokú bíróság indokolási kötelezettségének olyan mértékben eleget tett, hogy a jogerős ítélet nem ütközik a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglaltakba, ezért ebből az okból annak jogszabálysértő volta nem állapítható meg.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal egyezően tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperes az építkezés során jóhiszeműen járt el. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 109.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - a 109.§ (1) bekezdés a)-c) pontjaiban foglaltakat követelheti. Ha a tulajdonos az építkezés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd a 109.§ (1) bekezdésben meghatározottakon kívül - választása szerint - egyebek mellett követelheti, hogy a túlépítő az épületet bontsa le [Ptk. 110.§ (1) bekezdés b) pont].

A Kúriának a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság helyesen járt-e el, amikor az elsőfokú bíróságtól eltérően nem kártalanítás megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, hanem az általa épített építményrész bontását rendelte el.

A Kúria a másodfokú bíróság által levont jogi következtetések indokaival túlnyomórésztben egyet értett.

Annak eldöntése során, hogy a szomszéd tiltakozásakor az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást - a Ptk. 110.§ (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint - az akkori értékviszonyokból kell kiindulni. Az I. rendű felperes 2001 végén indított a túlépítéssel is összefüggésben birtokvédelmi

eljárást, majd annak eredménytelensége miatt a keresetet 2002 márciusában terjesztette elő. Az I. rendű alperes maga is elismerte, hogy ebben az időszakban a bontás költsége a szakértő által vizsgált 2013-as időszakhoz képest lényegesen kevesebb, 80.000 forint körüli összeg lett volna. Erre figyelemmel a tiltakozás időszakában az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást a számára. Emellett a Kúria utal arra is, hogy a bontás szükségszerű jogkövetkezménye, hogy az elbontott anyag vagy annak egy része nem hasznosítható újra, ezért ennek a ténynek a károsodás arányos vagy aránytalan voltának a megítélése során - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - csekély jelentősége van.

A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban is, nem hagyható figyelmen kívül az, hogy az I. rendű alperes az építkezés továbbfolytatásához szükséges hatósági engedéllyel nem rendelkezik. Kiemelendő, hogy az építményrész jelenlegi állapotában nem használható, ezért annak a lebontása, az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. Ezt a következtetést támasztja alá az is, hogy az I. rendű alperes ingatlanán másik melléképület is található, továbbá, hogy az építményrész elbontása az ingatlana rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes kérelme folytán tárgyaláson meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes I. rendű alperest a II. rendű felperes és a VIII. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely jogi képviselőjük munkadíjából áll. A jogi képviselőjükkel kötött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díjat a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján mérsékelte, mert az - figyelemmel a per tárgyának az alábbiak szerint meghatározott értékére és az ügy bonyolultsági fokára - nem áll arányban a felülvizsgálati eljárásban indokoltan elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Az I. rendű felperesnek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

Az eljárás tárgyának értéke - a II. rendű felperes és a VIII. rendű alperes vitássá nem tett nyilatkozata szerint - nem volt meghatározható, ezért a Kúria az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdés d) pontjára és 50.§ (1) bekezdésére figyelemmel kötelezte az I. rendű alperest az általa

lerótt 50.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékre figyelemmel
- leletelezés terhe mellett - további 20.000 forint felülvizsgálati
eljárási illeték lerovására.

Budapest, 2015. július 1.

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