

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Korponai István pártfogó ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű felpereseknek dr. Vadász Ágnes ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése és más igények iránt a Kisvárdai Városi Bíróságon 3.Pf.20.926/2006. számon megindított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2008. február 28. napján meghozott 3.Pf.20.170/2008/4. számú ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 25. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.Pf.20.170/2008/4. számú jogerős ítéletét felülvizsgálattal támadott részében - ebben a keretben a pártfogó ügyvéd munkadíjára vonatkozó rendelkezésre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen - 15 nap alatt - fizessenek meg az I. rendű felperes képviseletét ellátó pártfogó ügyvéd részére 20.000 (Húszezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben - egyebek mellett - kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a tulajdonukban lévő lakóépület hátsó falának hőszigeteléséhez az alperesek szomszédos ingatlanát - a szükséges mértékben - igénybe vehessék.

Az alperesek ellenkérelme - ebben a keretben - a kereset elutasítására irányult. Hivatkozásuk szerint az utólagos hőszigetelő vakolat felhelyezésével a felperesek lakóháza túlterjeszkedne az ingatlan-nyilvántartási térképi határon, ez pedig az irányadó 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 35. § (1) és (8) bekezdésében foglaltakba ütközik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tűrésére kötelezte az alpereseket, hogy a felperesek a ... 10. szám alatti lakóházuk alperesek felé eső oldalfalán a meglévő vakolat leverése után a gázbeton falazatra 4 cm vastagságú polisztirol táblás hőszigetelést rakjanak fel, amely a felületképzéssel együtt 5 cm-nél nagyobb falvastagság növekedést nem eredményezhet.

Az alpereseket annak tűrésére is kötelezte, hogy a felperesek ezen munkálatok elvégzéséhez az alperesi ingatlant igénybe vegyék, kártalanítás ellenében. A teljesítési határidőt 90 napban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság döntését a következő tényekre alapította:

A ... 606. hrsz-ú ingatlan 3/6 részben az I. rendű, további 3/6 részben - az I. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelten - a II-IV. rendű felperesek egyenlő arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan közvetlenül szomszédos a ... 605. hrsz-ú, az alperesek közös tulajdonát képező lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlannal. A felperesek jogerős építési engedély alapján 1986-ban építkeztek. A lakóházat az alperesek lakóházával szomszédos keleti telekhatárra „helyezhették el”, így a két lakóépület közötti távolság 3,80 méter. A felperesek 2006. szeptemberében megkezdték a lakóépületük külső homlokzatának szigetelési munkálatait, az alperesek azonban a velük szomszédos hátsó falrészen a munkálatok elvégzését megakadályozták. Hivatkozásuk szerint a hőszigetelő réteg felhelyezésével a két lakóépület között mért 3,80 méter távolság tovább szűkülne, ezzel akadályozva az alperesi udvarra való bejárást.

Az elsőfokú bíróság igazságügyi építész szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a lakóház három oldalán a 4 cm vastagságú polisztirol táblás hőszigetelés elkészült. Tény, hogy ennek következtében a felperesi lakóház fala - ragasztóhabarccsal, felületkezeléssel együtt - kb. 5 cm-rel megvastagodik, ez azonban az alpereseknek semmilyen érdeksérelmet nem okoz. A két lakóház között ténylegesen mérhető 3,80 méter távolság mellett sem tekinthető - a jelenlegi 3 cm vastag vakolat figyelembevételével - az 1-2 cm falvastagság növekedés olyan mértékűnek, amely az eddigi használatot tovább korlátozná. A Ptk. 100. §-ának alkalmazásával nem állapítható meg a felperesek részéről olyan magatartás, amellyel az alpereseket szükségtelenül zavarnák, ezért

a Ptk. 102. § (2) bekezdése értelmében a munkálatok elvégzéséhez szükséges mértékben az alperesek ingatlanát igénybe vehetik.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatta és a felpereseknek a lakóépületük alperesi oldalhatáron álló főfalazatának utólagos szigetelésének tűrésére irányuló keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, azonban eltérő jogi álláspontot foglalt el. A jogerős ítéletben kifejtettek szerint kiemelt jelentősége van a jogerős építési engedélyezési tervnek, mely a felperesi lakóépület vonatkozásában az oldalhatáron álló építkezést engedélyezte, ez pedig szükségképpen azt is jelenti, hogy a homlokzati fal végleges külső (burkolt vagy vakolt) felületi síkjával kell, hogy a határvonalon álljon, azon túl nem terjeszkedhet. A kiegészített igazságügyi szakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy a felperesi lakóépület alapjának külső határoló síkja az, amely a telekhatárral azonos nyomvonalon fekszik, melyhez képest a vakolat ezen szükségképpen túlnyúlik. Az ilyen módon, az „1988.” évi kivitelezéshez képest utólagos szigetelésnek minősülő munkálat elvégzése pedig az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, jelenleg is hatályos 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 35. § (1) és (8) bekezdésében foglaltakba ütközik, amelynek tartalma szerint a már meglévő építmény utólagos hőszigetelése - oldalhatáron álló falra - nem teszi lehetővé a határvonalon túl a falvastagság növelését. A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kiemelte, hogy az I. rendű felperes az eljárás során egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tett a hőszigetelés cseréjére, illetőleg utólagos voltára vonatkozóan; továbbá őt terhelte annak bizonyítása, hogy a felperesi lakóépület alapjának külső határoló síkja nem a telekhatárral azonos nyomvonalon fekszik, e kötelezettségének azonban - a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglalt felhívás ellenére - sem tett eleget, ezért nem volt akadálya annak, hogy a bizonyítékokat felülmérlegelve eltérő jogi álláspontot foglaljon el.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A felülvizsgálati kérelme alapjaként valójában megismételte a korábban előadott jogi érvelését. Eszerint a másodfokú bíróság jogszabálysértő módon alkalmazta az OTÉK. 35. § (1) és (8) bekezdéseiben foglaltakat, téves jogi következtetésre jutott annak megállapításakor, hogy az oldalhatáron álló fal „utólagos” hőszigetelésével a telekhatáron átnyúlna az építmény hátsó fala.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

Az I. rendű felperes felülvizsgálati kérelme alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozással kérhető. A felülvizsgálati eljárás tárgya annak megítélése: alapos-e az I. rendű felperesnek az a jogi álláspontja, miszerint a tervezett hőszigetelési munkákat elvégzésének túrésára az alperesek azért kötelezhetőek, mert a felperesi lakóház - az oldalfalán a meglévő vakolat leverése után kialakítandó 5 cm-nél nem vastagabb felületképzést követően is - az ingatlan-nyilvántartási telekhatáron állna.

A jogvita elbírálására a Ptk.-nak a szomszédjogi szabályok között megfogalmazott jogelvek alkalmazandók. A Ptk. 100. §-a szerint a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogai gyakorlását veszélyeztetné. A Legfelsőbb Bíróságnak az ezzel kapcsolatos következetes, iránymutató gyakorlata szerint a tulajdonjogot rendeltetésének megfelelően kell és lehet gyakorolni, amely az érintettek érdekeinek összhangba hozatalának kötelezettségét, az együttműködést és az elvárhatóság mértékéig való gondosságot teszi a szomszédok által tanúsított magatartás megítélésének mércéjévé.

A Ptk. idézett rendelkezésének alkalmazása során az igazgatási szabályokban előírt követelményrendszer a hatósági eljárásban irányadó, a bíróságot azonban nem köti, a tulajdonjog gyakorlásának követelményszintjét ettől eltérően is megállapíthatja. Valamennyi körülmény mérlegelése, az érdekek összemérése eredményeképpen lehet megállapítani, hogy a Ptk. 102. § (2) bekezdése értelmében a felpereseknek fontos magánérdeke fűződik-e a perbeli munka elvégzéséhez és ennek okából az alperesek kötelesek megengedni, illetőleg túrni, hogy az ingatlanukat a felperesek a szükséges munkák elvégzése végett igénybe vegyék.

Az OTÉK. 34. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt előírás értelmében az építés határvonala és a telek oldalhatára egybeesik, tehát e határvonal függőleges síkján túl - a 37. § (3) bekezdés szerint kialakított ereszt kivéve - épületszerkezet része a szomszédos telekre nem nyúlhat át.

Az ügy megítélése szempontjából abból kell kiindulni, hogy a felperesek lakóházát a telek keleti oldalhatárára kellett építeni. A jogerős építési engedély mellékletét képező műszaki leírás tartalma szerint „a helyiségek oldalfalain és a mennyezeten vakolóperlit habarcs vakolat készül simítva [...] a külső felületen 5 cm vastag Terranova perlites nemes vakolat készül dörzsölve.” Az igazságügyi kiegészítő szakértői vélemény értelmében az építési

engedély kiadásánál is figyelembe kellett venni, hogy a telek oldalhatárán az épület határvonala nem nyúlhat túl. Következésképpen az épületet úgy kellett elhelyezni, hogy a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületének teljes terjedelmében - a hőszigetelő vakolattal együtt - a közös ingatlan-nyilvántartási határvonalra kell kerülnie. A jogerős építési engedély alapján tehát a felperesek jogosultak ellátni a lakóépület valamennyi falát 5 cm vastagságú hőszigetelő vakolattal, amely a jelenlegi 3 cm vastag vakolaton túl mindösszesen további 2 cm növekedést lehetővé tesz. A jogerős építési engedélyezési terv paraméterei szerinti hőszigetelés éppen ezért nem minősül utólagos hőszigetelésnek.

A másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a felperesek terhére a bizonyítási teher szabályát. A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint ugyanis az alpereseket terhelte azon állításuknak a bizonyítása, hogy a felperesi lakóépület alapjának külső határoló síkja fekszik a telekhatárral azonos nyomvonalon, s ezáltal az épület feléjük eső oldalfalának meglévő vakolata is túlnyúlik a telekhatáron. Ezt nem támasztja alá sem a perben beszerzett szakértői vélemény, sem pedig a közhiteles ingatlan-nyilvántartási térkép, ellenkezőleg a jogerős építési engedély értelmében a telek oldalhatárára épített felépítmény oldalfala a rajta lévő vakolattal együtt kell, hogy a telekhatáron álljon.

A kifejtettekre figyelemmel az OTÉK. 35. § (8) bekezdésében foglaltak alkalmazása kizárt, ugyanis a rendelkezésre álló adatok szerint a perbeli szomszédos ingatlanok közös határvonalán áll a felperesi lakóház, és a meglévő 3 cm vakolat eltávolításával a felületképzéssel együtt 5 cm-nél nagyobb falvastagság növekedést nem eredményező hőszigetelés az alpereseknek semmilyen érdeksérelmet nem okoz, ugyanakkor a felperesek méltányos érdeke, hogy a már három oldalon meglévő hőszigetelés mellett a hátsó falat is - a műszakilag indokolt - szigeteléssel láthassák el.

A Legfelsőbb Bíróság - az előzőekben kifejtettekre utalással - a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a keretben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű felperes eredményes felülvizsgálati kérelme folytán a Legfelsőbb Bíróság az alpereseket kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján a képviselőtőre kirendelt pártfogó ügyvéd 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5. § (2) bekezdése alkalmazásával megállapított együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségeinek viselésére, utalással a Pp. 86. § (3) bekezdésében írtakra is.

A peres felek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. §-a alapján az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2009. január 21.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő