

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr.Szemes Marianna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Andor Gyula ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r. és III.r. alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság előtt 3.P.XV.21.692/2007. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.630.642/2008/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 3.P.XV.21.692/2007/5. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati költséget, továbbá térítsen meg az államnak 15.000 (Tizenötezer) forint kereseti és 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Indokolás:

A perbeli ingatlan 2/12 tulajdoni illetősége a felperes, 4/12 része az I.r. alperes, míg 3/12-3/12 eszmei hányada a II. és III.r. alperes tulajdonában áll. Az ingatlanon ikerház épült, amelynek használata a felperes és az I.r. alperes, valamint a II-III.r. alperesek között elkülönült.

A felperes - építési engedély beszerzése nélkül - beépítette az általa használt lakrész feletti tetőteret és - jóllehet erre az I.r. alperes jogelődje feljogosította -, nem élt azzal a lehetőséggel, hogy az I.r. alperes jogelődjének használatában álló lakás tetőterének beépítésével is bővítse a saját használatában álló lakóterületet.

A felperes keresetében a tetőtér beépítés fennmaradásának engedélyezéséhez kérte az öröklés folytán időközben tulajdonossá vált I.r. alperes hozzájáruló nyilatkozatának bírósági ítélettel történő pótlását a Ptk. 295.§-ára alapítottan azzal, hogy az II-III.r. alperesek a hozzájárulásukat megadták és a teljes építkezést az ő, valamint az I.r. alperes jogelődjének hozzájárulásával végezte és fejezte be, még azt megelőzően, hogy az I.r. alperes 2002-ben a perbeli ingatlanilletőséget megörökölte volna.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes jognyilatkozatát ítéletével pótolta, a II. és III.r. alperesek tűrésre kötelezése mellett.

A fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetet elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a rendelkezésre álló iratokból nem állapítható meg az építési hatósági engedélyezési eljárás folyamatban léte, de ha lenne is ilyen a padlástér beépítése a Ptk. 144.§-ának a) pontja értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozatát feltételezi. Ez az egyhangú határozat olyan szerződéses nyilatkozat, amelynek hiánya esetén a bíróság szerződési nyilatkozatnak minősülő jognyilatkozatot ítéletével nem pótolhat.

A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.22.250/2006/4. számú végzésével a jogerős ítéletet, valamint a kerületi bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A Legfelsőbb Bíróság elvi élel emelte ki azt, hogy az adott esetben alkalmazni kért, a Ptk. 295.§-a szerint ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. Az idézett rendelkezés abban az esetben ad lehetőséget ilyen döntés meghozatalára, ha a fél, aki a nyilatkozat megtételét megtagadja, annak megadására korábban - szerződésben vagy egyoldalú nyilatkozatban - kötelezettséget vállalt. Ebben az esetben a bíróság jognyilatkozatot pótló ítélete a kötelezettség teljesítését jelenti. Kötelezettségvállalás hiányában ez a rendelkezés nem kerülhet alkalmazásra.

Ezzel szemben a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdése a joggal való visszaélés tilalmának alapelveéhez kapcsolódó, a jogszabály által megkívánt (nem szerződésbe foglalt kötelezettségként előírt) nyilatkozat pótlását teszi lehetővé a konjunktív feltételek fennállása esetén. A Ptk. 295.§-ára alapított kereset esetén szükségtelen a Ptk. 5.§ (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállásának vizsgálata.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság arra mutatott rá, hogy a bíróság első- és másodfokon meghozott ítélete nem terjed a

tényleges kereseti kérelemre, mert a Ptk. 295.§-ára alapított döntés jogszabályi feltételeit nem vizsgálta, döntött azonban olyan igény tekintetében, amely nem volt tárgya a felperes keresetének, nevezetesen vizsgálta a Ptk.5.§-a (3) bekezdése alkalmazásának lehetőségét, amellyel túlterjeszkedett a felperes által előterjesztett kereseten.

A Legfelsőbb Bíróságnak a további eljárásra vonatkozó iránymutatása szerint a Ptk.295.§-a körében kell az eljárást lefolytatni és a döntést annak alapján meghozni.

Az újabb eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság egyértelműen igazoltnak fogadta el azt a felperesi állítást, miszerint az I.r. alperes jogelődje a II. és III.r. alperesekkel együtt a legteljesebb mértékben támogatta a felperes tetőtér beépítését, amelyet kizárólag a saját földszinti lakótere fölött valószínűsíthető, jóllehet birtokában volt annak az engedélynek, hogy az I.r. alperes jogelődjének a területét is felhasználhatja a teljes tetőtér beépítéséhez. Az építkezéshez való hozzájárulást annak segítő szándékú figyelemmel kísérését és a célzott eredmény létrehozását az I.r. alperes jogelődje teljes folyamatában végigkísérte és helyeslően támogatta, ehhez írásbeli hozzájárulást azért nem adott, mert építési engedélyezési eljárás megindításának hiányában erre akkor szükség nem volt. A fennmaradási engedély megadásához az írásbeli nyilatkozatát az időközben bekövetkezett halála akadályozta meg.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a fennmaradási engedély megadása iránt a felperesek által folyamatba tett eljárásban az I.r. alperes hozzájáruló nyilatkozatát ítéletével pótolta, a jogelőd megtett és a jogutódra is kiható szóbeli nyilatkozatának megfelelően. Az építkezéshez hozzájáruló II-III.r. alpereseket a nyilatkozatot pótló rendelkezés tűrésére kötelezte.

A fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Kifejtett jogi álláspontja az volt, hogy az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet vonatkozó rendelkezése szerint az építési és fennmaradási engedélyhez szükséges tulajdonostársi hozzájárulást „írásban” kell megadni. Az I.r. alperes jogelődje az építmény fennmaradásához írásban nem adott hozzájárulást, a kötelező alakítás hiányában érvénytelen hozzájárulása alapján pedig a felperes teljesítést nem követelhet. Utalt arra, hogy a bíróság a szerződéses akaratot nem, kizárólag a teljesítés elmaradását

orvosolhatja a nyilatkozat ítélettel történő pótlásával. Márpedig a felperes által végzett építkezés tulajdonjogot keletkeztető (módosító) ráépítésnek minősül és arra nincs kellő bizonyíték, hogy a tulajdoni arányok módosítását az I.r. alperes jogelődje hozzájáruló nyilatkozatával támogatta volna.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, változatlanul állítva, hogy az I.r. alperes jogelődje az építkezéshez a hozzájáruló nyilatkozatot megadta, az építkezés folyamatát szemmel tartotta, az ellen kifogást nem emelt, hanem támogatta azt. Így az időközben bekövetkezett halála nem járhat azzal az eredménnyel, hogy az általa megadott hozzájárulást a létrehozott építmény fennmaradása tekintetében a jogutód megtagadja.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő. Jogszabályt sért a megalapozatlan határozat is, így ha az ítélet a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul, a bíróság ténymegállapításai a bizonyítási eljárás és a per egyéb adataival ellentétesek, vagy a bíróságnak azokból levont következtetései nem helytállóak.

A beszerzett periratokból megállapíthatóan a helyes tényállás megállapítása érdekében az elsőfokú bíróság volt az, amely a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat, a per egyéb adatait és a felek magatartását a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében meghatározott módon összességükben értékelte és mérlegelése eredményeként jutott arra a helyes következtetésre, hogy az I.r. alperes jogelődje akarat-elhatározásának megfelelően szóbeli hozzájárulást adott a felperesnek a lakrésze feletti tetőtér beépítésére.

Mivel a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés - a megalapozatlanság esetét kivéve - nem vizsgálható, és nincs lehetőség a lefolytatott bizonyítás adatainak egymással szembeállítására, újabb összehasonlítására, ezért a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást tekintette a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak. Az így elfogadott tényállás alapján helyes az elsőfokú bíróságnak az ítéletében felhívott jogszabályra alapított érdemi döntését is.

Csupán a másodfokú bíróság kifejtett jogi álláspontja miatt mutat rá a Legfelsőbb Bíróság a következőkre.

Nincs jelentősége annak, hogy az I.r. alperes jogelődje az engedélyező nyilatkozatot annak megtételekor írásban nem erősítette meg, ugyanis építési engedélyezés iránti eljárás a tetőtér beépítés tekintetében nem folyt, így az engedélyezés feltételül szabályzott tulajdonostársi jognyilatkozat megadásának írásbeli igazolására nem volt szükség. Ez a szóbeli engedély azonban az örököst, mint általános jogutódot köti, ehhez képest pedig a már elkészült tetőtér beépítés fennmaradásának engedélyezése iránti eljárásban a jogutódi jognyilatkozata a Ptk. 295.§-a értelmében pótolható, mert a jogelőd magatartása a teljes építési folyamat helyeslését és annak az akaratával megegyező voltát megerősíti.

A teljes akarategységben kialakított tetőtér beépítés fennmaradása tárgyában folyó hatósági eljárás az engedélyező jognyilatkozatot - annak pozitív elbírálásához - feltételezi. Ennek a jogutód általi megadását a bíróság - az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontjának megfelelően - ítéletével pótolhatja, mellőzve mindazoknak a feltételeknek a vizsgálatát, amelyek a Ptk. 5.§-ának (3) bekezdése szerinti jognyilatkozat pótláshoz szükségesek.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A pervesztes I.r. alperest a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes fellebbezési és felülvizsgálati költségének megfizetésére.

A Pp. fenti szakaszára is figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-a szerint rendelkezett a felperes által le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illeték megtérítéséről.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest a Pp.78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a alperesek felmerült felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

, 2009. június 17.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k.  
előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró