

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Szegedi 5. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pakai Lajos ügyvéd) által képviselt felperesnek az alperes hozzátartozója által képviselt alperes ellen tűrésre kötelezés iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 11.P.21.088/2008. szám alatt folytatott és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.22.381/2008/2. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Indokolás:

A felperes társasház 2003. tavaszára épült fel. A kivitelezés hibája miatt a lakásokban páralecsapódás, penészesedés keletkezett, amelyet a felperes tulajdonostársai - a lehetséges megoldások közül - az északi tűzfal utólagos hőszigetelésével szeretnének megszüntetni: állványzatról kb. 5-6 centiméter vastagságú szigetelést rögzítenének a fal külső felületére, amely a vakolattal együtt kb. 8 centiméteres réteget képezne. Az északi tűzfal a szomszédos - 16/40 részben az alperes, 24/40 részben további, perben nem álló személyek közös tulajdonában álló - ingatlannal közös telekhatáron áll, a határvonal melletti területrészt az alperes használja. Az alperes tulajdonostársai hozzájárultak a tűzfal szigeteléséhez.

A felperes a Ptk.102.§ (2) bekezdésére alapított módosított keresetében arra kérte az alperes kötelezését, hogy tűrje az állványzat felállítását és az előbbieken említett szigetelési munkák elvégzését. Kihangsúlyozta, hogy a munkálatok nem építési engedélykötelesek, elvégzésükhöz a szomszédos ingatlan többségi

tulajdonosai hozzájárultak, így a Ptk.140.§ (2) bekezdésében előírt határozat is a rendelkezésre áll.

Az alperes arra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, hogy az utólagos szigetelés átnyúlik a telekhatáron, ezáltal módosul a határvonal.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság az ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a Ptk.102.§ (2) bekezdése a perbeli esetben nem alkalmazható: mivel a szigetelés átnyúlna a telekhatáron, nem a felperes épületének karbantartása miatt kerülne sor az alperesi telek igénybevételeire, hanem változna a telekhatár. Nem alapozzák meg a keresetet a Ptk. közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezései sem, hiszen a tulajdonostársak „belső” jogviszonyára vonatkozó szabályok az adott ügyben nem alkalmazhatók, a perbeli „külső” jogviszony rendezéséhez pedig egyhangú határozatot kívánnak meg. Téves a felperes álláspontja az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakításról és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelettel kapcsolatban is: a rendelet 18.§ (2) bekezdésének b) pontja kerülhetne szóba, ez azonban építési engedélyköteles munkák esetén irányadó. Kiemelte a másodfokú bíróság: a per eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy az alperesi ingatlan többségi tulajdonosai hozzájárultak-e a felperes által tervezett munkához, hanem annak, hogy az alperes - tulajdonjoga védelmében - megtagadhatta a hozzájárulását, hiszen tulajdonát és annak békés birtoklását megzavarná a tevékenység, márpedig az alperest a Ptk.189.§ (1) bekezdése alapján önállóan is megilleti a birtokvédelem. A felperes nem bizonyította, hogy az alperes túrni köteles a jogellenes magatartását, ehhez a jogalapot nem teremti meg a tulajdonostársak többségi határozata.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Fenntartotta a Ptk.102.§ (2) bekezdésére alapított keresetét és kihangsúlyozta: az alperest nem éri érdeksérelem, az említett rendelkezéssel szemben pedig nem lehet birtokvédelemre hivatkozni. Érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk.140.§ (2) bekezdését, amikor figyelmen kívül hagyja az alperes tulajdonostársainak többségi határozatát, amelyet az alperes nem támadott meg.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helytálló a másodfokú bíróság okfejtése arról, hogy a keresetet a felperes által megjelölt rendelkezések egyike sem alapozza meg.

A jogerős ítélet helyes indokai szerint a Ptk.102.§ (2) bekezdése nem a jelen esetre vonatkozik: a felperes nem időlegesen, egyes munkálatok elvégzésének időtartamára kívánja használatba venni az alperes és tulajdonostársai tulajdonában álló ingatlan területének egy részét, hanem a tartós - feltehetően a lakóépület fennállásáig tartó - állapotot kíván előidézni, amely a közös határvonal helyének módosulását jelenti. A Ptk. e rendelkezése azonban nem ad alapot a telekhatár változtatásához.

Helytálló és kiegészítést sem igényel a jogerős ítélet indokolása arra vonatkozóan, hogy nem teremti meg a kereset jogalapját sem a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, sem az építési előírások. Ahogyan azt a másodfokú bíróság kifejtette: a telekhatár perbeli módon történő változtatásához - amely az alperes és tulajdonostársai osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan egészét érinti abban az esetben is, ha az ingatlan használata megosztott - a Ptk.144.§-ának b) pontja egyhangú határozatot ír elő. Az építési jogosultság igazolására vonatkozó - a már említett ÖTM rendeletben az építés feltételeként említett - előírások anyagi jogi jogosultságot nem biztosítanak a perbeli munkákhoz.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költséget az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperes viseli.

Budapest, 2009. június 17.

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