

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ladányi Tamás ügyvéd)) által képviselt felperesnek a dr. Markó Jenő ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 3.P.II.20.989/2004. szám alatt folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.631.929/2006/4. számú ítéletével befejezett perében - amely perbe a felperes pernyertessége érdekében a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ladányi Tamás ügyvéd) által képviselt beavatkozott - a jogerős ítélet ellen a felperes és a beavatkozó részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 3.P.II.20.989/2004/37. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a beavatkozónak 96.000 (Kilencvenhatezer) forint együttes - fellebbezési és felülvizsgálati - költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további felülvizsgálatnak.

Indokolás

A perbeli ingatlan a beavatkozó, házastársa és az alperes közös tulajdonában állt. A beavatkozó és házastársa a használatukban álló területrészen - az alperes hozzájárulásával, hatósági engedély alapján - építési munkákat végeztek, azonban a pinceszintet a tervektől eltérően építették meg: az udvarszint alatt bővítményt, s

abban tárolókat alakítottak ki. A felperes az 1997. szeptember 1. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a beavatkozó és házastársa tulajdoni illetőségét.

Mivel az alperes megtagadta hozzájárulását a bővítmény fennmaradásának engedélyezéséhez, a felperes a Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított keresetében e jognyilatkozat ítélettel történő pótlását kérte.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal, mert az építési hatósági eljárásban nem „ügyfél”, másrészt előadta, hogy a tervektől eltérő építkezés miatt épületének pincéje vizesedik, ezért a jognyilatkozat megtagadása a részéről nem joggal való visszaélés.

A beavatkozó a felperessel azonos tartalmú nyilatkozatot tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperesnek az engedély nélkül épített pinceszinti toldalék építményrész fennmaradásához szükséges hozzájáruló nyilatkozatát. Döntését azzal indokolta, hogy a felperes perbeli legitimációjához nem férhet kétség: nincsen jelentősége annak, hogy az építési engedélyezési eljárást a felperes jogelődjei indították, hiszen a felperes az építtető jogutóda, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: R.) 35.§ (1) bekezdése szerint maga is indíthatna építési hatósági eljárást, a per eldöntése szempontjából pedig egyébként sincsen jelentősége annak, hogy építési eljárás indult-e. További indokai szerint a felperes különös méltánylást érdemlő érdeke a felépítményével szerkezetileg összefüggő, ingatlanrészének minél teljesebb kihasználtságát megvalósító toldalék fennmaradása, ugyanakkor - a földmérési és az építész szakértő véleménye szerint - az alperes épületrészében keletkezett károk nem a felperes jogelődeinek tervtől eltérő építkezésére vezethetők vissza, ezért a jognyilatkozat megtagadása az alperes részéről joggal való visszaélés. Nem találta teljesíthetőnek az alperes újabb szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát, mert a már említett szakvéleményeket az alperes észrevételei nem tették aggályossá.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Megismételte a felperes keresetösségi jogának hiányával kapcsolatos álláspontját, és azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt újabb igazságügyi szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványának, ezért elesett álláspontja bizonyításának lehetőségétől.

A másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és elutasította a keresetet. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes a hatósági eljárásban nem vett részt, ezért az ő vonatkozásában nincsen olyan hatósági eljárás, amelynek okán az előbbiekben már említett KTM rendeletet kellene alkalmazni, a jogszabály által megkívánt nyilatkozat pótlására tehát akkor sem kerülhetne sor, ha az alperes egyébként visszaélésszerűen gyakorolta volna jogait. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság, hogy a felperes osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan pinceszintjét bővítette, amely munkához a Ptk.144. § a) pontja értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges, tulajdonostárs szavazatát pedig a bíróság - a szerződéses nyilatkozathoz hasonlóan - nem pótolhatja.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, költségeik megtérítése végett - a felperes és a beavatkozó együttesen terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelésük szerint az építési hatósági eljárással kapcsolatban az elsőfokú bíróság álláspontja a helytálló; a Ptk.144.§ a) pontjának helyes értelmezésével és alkalmazásával kapcsolatos álláspontot pedig a Legfelsőbb Bíróság BH.2004.139. valamint BH.2007.43. számon közzétett eseti döntései tartalmazzák.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság határozatainak hivatalos gyűjteményében EBH 2003.847. számon közzétett elvi határozatában már kifejtette, hogy az építkezés államigazgatási feltételeinek megvalósulása nem előfeltétele a jognyilatkozat pótlása iránti per megindításának és eldöntésének; az építésügyi hatósági eljárás megindítására vagy az elvi építési engedély benyújtására vonatkozó előírást a Ptk.5.§ (3) bekezdése sem tartalmaz. A felperes keresetösségi jogát tulajdonjoga alapítja meg, keresetének érdemi elbírálásához pedig elegendő olyan építési dokumentáció benyújtania, amely alapján a bíróság mérlegelheti az építkezés hátrányait és előnyeit, a felek érdekeit és sérelmeit. Mindezekkel kapcsolatban tehát az elsőfokú bíróság álláspontja a helytálló.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eseti döntésein kívül határozatainak hivatalos gyűjteményében EBH. 2006. 1501. számon közzétett elvi határozatában is kifejtette a Ptk.144.§ a) pontjára vonatkozó jogi álláspontját. Eszerint a Ptk. megjelölt rendelkezése a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások közös viseléséhez követeli meg az egyhangú határozat meghozatalát: az a

tulajdonostárs, aki a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkákat közös költségviseléssel kívánja elvégezni, valóban nem kényszerítheti ki bírói úton a többiek igenlő szavazatát. A kiadások közös viselésére vonatkozó szavazat azonban nem azonos a munkálatok elvégzésére vonatkozó, a R.5.§ (1) bekezdésének c) pontjában említett hozzájárulással; a bíróság a tulajdonostársnak a R. által megkövetelt, az építkezés megengedhetőségére vonatkozó nyilatkozatát pótolhatja, amennyiben a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt feltételek fennállnak.

Az alperes fellebbezésével érintett két kérdés közül a felperes perbeli legitimációja szorosan összefügg az építési hatósági eljárás megindítására vonatkozó okfejtéssel, hiszen az alperes az eljárás hiánya miatt vitatta a felperes keresetösségi jogát. Az építési eljárás szükségtelenségével kapcsolatban kifejtett indokok irányadók a felperes perbeli legitimációjára: a felperes Ptk.5.§ (3) bekezdésére alapított perbeli jogát tulajdonjoga alapítja meg, s e jogosultsága független attól, hogy indított-e építési hatósági eljárást.

Az alperesnek az újabb szakértő kirendelésére vonatkozó fellebbezési kérelme a rendelkezésre álló adatok alapján elbírálható, ezért e kérdésben a Legfelsőbb Bíróság érdemben döntött. A Pp.182.§ (3) bekezdése szerint: ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni; ha ez sem jár eredménnyel, a bíróság másik szakértőt rendelhet ki. Az adott esetben a szakértők véleménye nem szenved az említett hibákban és hiányosságokban, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra - az ítéletének indokolásában kellőképpen megindokolt - következtetésére, hogy újabb szakértők kirendelésére nincs lehetőség.

Mindezek miatt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275. § (4) bekezdése alapján a másodfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, s az elsőfokú bíróság - jogszabályokkal és a Legfelsőbb Bíróság korábbi döntéseivel összhangban álló, érdemben helyes - ítéletét a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.253.§ (2) bekezdésének megfelelően helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem eredményeként a felperes és a beavatkozó pernyertessé váltak, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp.270. § (1) bekezdésének megfelelően alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az alperes köteles a fellebbezési és felülvizsgálati költségek viselésére is. A felperes és a beavatkozó (a 2006. január 5. napján aláírt és a 2006. január 5. napján megtartott tárgyaláson

3.P.II.20.989/2004/36/F/1. alatt becsatolt okirat szerint) abban állapodtak meg, hogy a „a perrel kapcsolatos költségeket a beavatkozó viseli, tekintettel arra, hogy a per tárgyát az ő építkezése illetve tulajdonlása alatt történtek képezik". E megállapodásnak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság az alperest az említett költségek megfizetésére a beavatkozó javára kötelezte.

Az ítélet ellen a Pp.271.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján nincsen helye további felülvizsgálatnak.

Budapest, 2008. április 14.

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