

**ófoki Városi Bíróság**  
**3.P.20.036/2008/13.**

## **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A bíróság dr. Felker Katalin Ercsi, Sirály köz 4. szám alatti ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve x szám alatti, II. rendű felperes neve y. szám alatti, III.rendű felperes neve z. szám alatti, IV.rendű felperes neve p. szám alatti és IV.rendű felperes neve r. szám alatti felpereseknek - dr. Gönczöl Adrienn Siófok, Fő u. 47-53. I/1 szám alatti ügyvéd által képviselt alperes neve alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított perében meghozta a következő

### **Í T É L E T E T :**

A bíróság a felperesi keresetet **e l u t a s í t j a.**

Kötelezi felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen perköltség címén 15 napon belül alperesnek 60.000.- Ft-ot (azaz: hatvanezer forintot).

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Somogy Megyei Bírósághoz címzett, de a Siófoki Városi Bíróságnál 3 példányban benyújtandó fellebbezéssel lehet élni.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelme alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az csak a perköltség viselésére vagy összegére, a teljesítési határidővel kapcsolatos vagy az ítélet indokolása ellen irányul.

A másodfokú bíróság a fellebbezést akkor is tárgyaláson kívül bírálja el, ha a fellebbezésben vitatott érték nem haladja meg a 200.000.- Ft-ot vagy nem haladja meg a pertárgy értékének 10 %-át.

Ha a felek a tárgyalás megtartását kérik, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el.

### **I n d o k o l á s :**

Felperesek kereseti kérelmükben Város Jegyzője előtt 3934/2008. szám alatt folyamatban lévő építéshatósági engedélyezési eljárásban szükséges alperesi jognyilatkozat ítélettel történő pótlását kérték.

Előadták, hogy a xx. hrsz.-ú, természetben x. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa I. r. felperes, II., III., IV. és V. r. felpereseket pedig az ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. A yy. hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban alperes a tulajdonosa, az ingatlan ugyancsak a x. szám alatt helyezkedik el hasonlóan a zz. hrsz.-ú ingatlanhoz. Az ingatlanok társasházi tulajdont képeznek, az zz. hrsz.-ú telekingatlan I. r. felperes és alperes  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú közös tulajdonában áll, a felépítmények egyebekben úgynevezett iker jellegű, külön bejáratról megközelíthető, eredetileg egymás tükörképét képező lakóegységből állnak, üdülőegységekként funkcionálnak.

A külön tulajdont képező xx. hrsz.-ú ingatlant 2006. évben szerezték, az ingatlan felújításra szorult és szorul jelenleg is, a tetőszerkezet régi építési anyagok felhasználásával készült, a faanyag szútt, a cserép repedezett, több helyen beázik, a padlástér szigetelésre szorul, a nagyfokú elhasználódás miatt balesetveszélyes is. A tetőszerkezet felújításával, átépítésével egyidejűleg tervbe vették az egyéb korszerűsítési munkálatok elvégzését is, így például az üdülőt téliesíteni kívánták, a fűtésrendszer kiépítésével egyidejűleg pedig az úgynevezett földszinti nappalit egy zárt kb. 10 négyzetméteres utcafrontra nyíló terrasszal egészítenék ki. A tervdokumentációkat már egy ízben el is készítették, az alperesi jogelődök hozzájárulását is beszerezték, alperes időközi tulajdonszerzésére figyelemmel azonban a hozzájáruló alperesi nyilatkozatot az előírt határidőn belül beszerezni nem tudták, engedély iránti kérelmüket az építési hatóság el is utasította.

Újabb tervdokumentációt készítettek, azt engedélyezés céljából benyújtották, az eljárás igazoltan Város Jegyzője előtt 3934/2008. szám alatt folyamatban van, alperes azonban az engedély iránti kérelemhez szükséges hozzájárulását meg nem adta.

A társasházi közös tulajdonra figyelemmel közgyűlést hívtak össze 2007. december 17. napjára, a közgyűlésen a tetőszerkezet felújítása, a tető megemelése, a terv szerinti tetőablakok elhelyezése tárgyában egyhangú határozat született, a földszinti terasz kialakítása elől azonban alperes elzárkózott.

Megítélésük szerint alperes a szükséges jognyilatkozat megadását alap nélkül tagadta meg, a tervbe vett korszerűsítés, bővítés ugyanis alperesre nézve érdeksérelemmel nem jár. Felépítményeiket az utcafronti részen ezidáig is egy élő növény sor választotta el, ingatlanaik külön bejáratúak, a felépítmények egy saroktelken helyezkednek el, az összképet meg nem bontják, de alperesre nézve egyéb hátrányos következményekkel sem járnak, a benapozás vonatkozásában kiegészítő tervdokumentációt is készítettek.

Alperes az üdülőegységének megvásárlását követően maga is különféle átalakítási munkálatokat végzett, így az úgynevezett keskeny hátsó teraszt elbontotta, a főbejárata előtti teraszt pedig némileg átépítette, de napkollektort is szerelt fel, a vonatkozó munkákhoz hozzájárulásukat sem kérte, ők maguk az elvégzett munkákat pedig nem kifogásolták.

Hivatkoztak arra, hogy a bővítéssel kapcsolatos ráépítéssel alperesnek a tulajdonosi jogosítványból eredő semminemű joga nem sérül, a tulajdoni arányokat megváltoztatni nem kívánják, e vonatkozásban jogutódaikra is kiterjedő jognyilatkozatot hajlandók tenni, de a tulajdoni viszonyok változatlan hagyását megállapodással is hajlandók rögzíteni. A bővítést egyebekben a vonatkozó építésügyi szabályok lehetővé teszik, alperes részére is áll fenn további beépítési lehetőség.

**Siófoki Városi Bíróság**

**3.P.20.036/2008/13.**

Alperes a kereset teljesítését ellenezte.

A tetőszerkezet megemlése, átalakítása elől - korábbi ellentmondó nyilatkozatai ellenére - nem zárkózott el, a vonatkozó építési munkálatokhoz a közgyűlésen hozzájárulását is adta, e tárgyban közgyűlési határozat is született, melyet a felek meg nem támadtak.

A terasz kialakítását azonban változatlanul ellenezte, hivatkozott a külső megjelenés megváltoztatásából, a kilátás elvonásából eredő negatív hatásokra, de hangsúlyozta, hogy a terasz kiépítésével a tulajdonviszonyok is megváltoznának, melyekhez hozzájárulását nem adja.

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai, így felek előadása, a rendelkezésre álló tervdokumentációk, a perbe bevezetett igazságügyi szakértői vélemény alapján a felperesi keresetet megalapozottnak nem találta.

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 23. § rendelkezései értelmében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A birtoklás, a használat és a hasznosítás módját pedig a közgyűlés határozza meg.

Felperesek a szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozat megszerzése céljából a társasházi tulajdonra figyelemmel közgyűlést hívtak össze, a 2007. december 17-i közgyűlésen a tető átépítése tárgyában köztük egyhangú határozat is született. A vonatkozó közgyűlési határozatot sem az előírt határidőn belül, sem azt követően az érintettek meg nem támadták, így a tetőszerkezet vonatkozásában jognyilatkozat pótlása sem szükséges.

Miután az zz. hrsz.-ú ingatlan  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú felperesi és alperesi közös tulajdonban áll és alperes az egyébkénti átalakítási és átépítési munkálatokhoz hozzájárulását nem adta, felperesek a Ptk. 5. § rendelkezéseinek felhívása mellett kérték az alperesi hozzájárulói nyilatkozat pótlását.

A Ptk. 5. § rendelkezései értelmében a törvény tiltja a joggal való visszaélést.

Ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomos közérdeket vagy különös méltánylást igénylő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A perbe bevezetett Weisz Lajos igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértő vizsgálat tárgyává tette az építési engedélyezési eljárás alapjául szolgáló tervdokumentációt, helyszíni szemlét tartott, szakértői véleményében pedig rögzítette, hogy az ingatlan tervezett bővítése ugyan az alperesi kilátást kismértékben korlátozza, de feltároló panoráma, értékes tájrészlet eltakarásra nem kerül. Az esetleges kilátásvonás is csak a felső szinti, emeleti erkély vonatkozásában merül fel, javasolta a tervezett erkély között egy áttört, vagy az átlátást nem akadályozó építési mód választását. Rögzíti, hogy a jelenlegi beépített alapterület 175,64 négyzetméter, a bővítmény építésével pedig a beépített alapterület 188,37 négyzetméterre növekszik. Ezzel ugyan az összbeépítettség 26,2 %-ot tenne ki, de a 30 %-os beépíthetőségre figyelemmel alperesnek is további beépítési lehetősége áll fenn.

A tervdokumentáció és a szakvélemény adataiból megállapíthatóan felperesek az átalakítás, átépítés keretében több mint 10 négyzetméteres további beépítést valósítanának meg a közös tulajdonban álló telekingatlanon, építkezésük a közös tulajdon tárgyának növekedését idézné elő, az eszmei közösségre tekintettel az alperesi tulajdoni illetőséget is érintené.

A jognyilatkozat bírósági ítélettel történő pótlását a törvény szigorú feltételekhez köti, a joggal való visszaélés megállapítása a bírói beavatkozás egyik feltétele, de további feltétel az, hogy a visszaélésszerű joggyakorlás jelentős köz - vagy magánérdek sérelmével járjon, de további feltétele, hogy az is, hogy a visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában álljon.

A jogszabály által megkívánt nyilatkozat fogalma ugyanakkor nem azonos a jognyilatkozat fogalmával, azaz egy jogi hatást kiváltó akaratnyilatkozattal. Felperesek a külön tulajdonban álló ingatlant oly módon kívánják átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, hogy a közös tulajdonban álló

telekingatlanra körülbelül 13 négyzetméteres további ráépítést valósítanának meg. Ez azt is jelentené, hogy - a tulajdoni hányad esetleges módosításától függetlenül is - az eszmei közös tulajdon a teraszépületre is kiterjedne. A felperesek építkezése így az alperest tulajdonjogilag bizonytalan helyzetbe juttatná, de a dologhoz fűződő törvényes érdekét is sértené. A tulajdoni viszonyok módosulására figyelemmel az alperesi oldalon a joggal való visszaélést megállapítani nem lehet, következésképpen a hozzájáruló nyilatkozatnak bírósági ítélettel való pótlására sincs lehetőség. A bíróság mérlegelés körébe nem vonhatja hogy a tulajdonviszonyokat rendezendően felperesek, jogutódaikra is kiterjedően, milyen nyilatkozatot lennének hajlandók tenni, vagy milyen megállapodást kötnének alperessel, a jogszabály által megkívánt nyilatkozat pótlása ugyanis a korábban már hivatkozottaknak megfelelően nem azonos a jogi hatást kiváltó akaratnyilatkozat pótlásával. Alperes esetleges szerződéses nyilatkozatát a bíróság nem pótolhatja, pótlásra kizárólag a jogszabály által megkívánt nyilatkozat esetében van lehetőség.

A fentiek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott, míg a perköltség viseléséről a Pp. 78. §-ában foglaltaknak megfelelően döntött, e körben figyelembe vette, hogy alperesnek ügyvédi munkadíja merült fel.

**S i ó f o k, 2009. január 14.**

Czukorné dr. Majer Éva sk.  
eljáró bíró