

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Pfv. IX.20.089/2010/4.szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Látrányi Erik által képviselt **I. rendű, II. rendű felpereseknek**, a dr. Mészáros Zsolt ügyvéd által képviselt **alperes** ellen 2,500.000 Ft és járulékai megfizetése iránt a Tapolcai Városi Bíróságnál 1.P.20.596/2006. szám alatt indult és a Veszprém Megyei Bíróság 1/1.Pf.20.981/2009/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 1/1.Pf.20.981/2009/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 15 nap 78.000 (Hetvennyolcezer) forint felülvizsgálati perköltséget, és az államnak az adóhatóság felhívására 150.000 (Százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a peres felek szomszédok. Az alperes felújítási és átalakítási munkákat kezdett az ingatlanán, ehhez építési, illetőleg a már elkészített ingatlanrészekre fennmaradási engedély kiadását kérte. A felek a 2004. május 19-én kelt írásbeli megállapodásban az alperes által felépítendő épület egyes traktusainak gerincmagasságát 6,8; 7,35; illetőleg 6,5 m-ben maximálták, az épület hosszát pedig 31 méterben határozták meg. Megállapodtak továbbá abban, hogy amennyiben az alperes az építés során a fentieket nem tartja be, úgy 2,500.000 Ft kártérítést fizet a felperesek részére. A megállapodás részét képezte az 1. sz. melléklet, amely az alperes által készített rajzot tartalmazta a

tető maximális gerincmagasságának és egyéb jellemzőknek a feltüntetésével.

Az alperes az építkezés folytatására, illetőleg már a kivitelezett munkákra építési, illetőleg fennmaradási engedélyt kapott, azonban a kivitelezést a határozattól eltérően folytatta. Emiatt a peres felek között a Veszprém Megyei Bíróságnál 2.K.20.489/2006. szám alatt per volt folyamatban, aholis a felperesek (akik megegyeztek jelen perbeli felperesekkel) keresetét a bíróság azért utasította el, mert az építési engedély sem jogszabályba nem ütközik, sem a helyi önkormányzat építési szabályzatát nem sértette.

A felperesek a keresetükben a 2004. május 19-én kelt megállapodásra alapítva 2,500.000 Ft tőke és annak a kereset benyújtásától járó kamatai megfizetésére kérték az alperest kötelezni. Arra hivatkoztak, hogy az alperes az épület egyes részeinek gerincmagasságát a megállapodásban foglaltaktól magasabbra építette, ezért köteles a szerződésben vállalt 2,500.000 Ft-ot és kamatait megfizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a gerinc magasságot nem a felperesek ingatlanának terepszintjétől, hanem az alperesi oldalon lévő terepszinttől kellett meghatározni. Amennyiben a gerinc magasságának mérése az alperes által kért módon történik, úgy a gerincmagasság egyetlen traktus tekintetében sem haladja meg a megállapodásban kikötött magasságot. További védekezéseket is előterjesztett, ezeket azonban a felülvizsgálati kérelmében már nem hozta fel.

Az elsőfokon eljáró Tapolcai Városi Bíróság 1.P.20.596/2006/47/I. számú ítéletében kötelezte az alperest a felperesek javára 2,500.000 Ft tőke, annak kamatai és 267.102 Ft perköltség, továbbá az állam javára 150.000 Ft kereseti illeték megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett Németh András féle szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az alperes által kivitelezett épület a megállapodásban foglaltaktól magasabb tetőgerinccel került kivitelezésre, ezért az alperes a Ptk. 277. §-ának (1) bekezdése és 246. §-ának (1) bekezdése alapján - kötbérként - köteles a megállapodásban írt 2,500.000 Ft-ot és annak kamatait megfizetni. Az elsőfokú bíróság elfogadta a szakértői véleményt avonatközásban, hogy a tetőgerinc szerződésben kikötött magasságát a felperesi oldal talajszintjétől induló méréssel kellett meghatározni.

A Veszprém Megyei Bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott 1/1.Pf.20.981/2009/3. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Álláspontja szerint a felek a perbeli megállapodással a felpereseknek mint szomszédoknak az érdekeit kívánták védeni, ezért helyes volt az elsőfokú bíróság részéről az igazságügyi szakértői vélemény azon megállapításának elfogadása,

hogy az alperes által felépített épület gerincmagasságának meghatározásakor a felperesi oldalról kellett a méréseket elvégezni. Ez alapján az alperes az általa a szerződésben vállalt épület-gerincmagasságot bizonyítottan túllépte, ezért helytállóan marasztalta az elsőfokú bíróság a szerződésben írt 2,500.000 Ft-ban és annak kamataiban.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen "annak megváltoztatását" és a kereset elutasítását, másodsorban mindkét fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Előadta, hogy az eljáró bíróságok tévesen értelmezték a közötte és a felperesek között létrejött megállapodás tartalmát, azt illetően kirívóan okszerűtlen következtetésre jutottak.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 206. §-ában foglaltak megsértésében jelölte meg. Előadta, tévedtek az eljáró bíróságok, amikor elfogadták N A szakértői véleményét. A megállapodásban rögzített mértékeknek az alperesi ingatlan felől kell teljesülniük, ezzel szemben a szakértő a mérést a felperesek oldaláról végezte el és az épület gerincmagassága a felperesek felőli terepszint magassághoz mérten került meghatározásra. Ez a mérési módszer nem volt helyes, a tervdokumentációban szereplő méretek is az adott épület padlószintjétől kerültek meghatározásra, ezért N A szakértői véleménye nem vehető figyelembe. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt folyamatban volt perben dr. P L szakértői véleménye szerint a tervdokumentációban szereplő padlószinthez viszonyítva az épület gerincmagassága minden traktusban alatta marad a megállapodásban írt mértéknek.

Amennyiben a megállapodást a bíróságok nem tartották egyértelműnek, úgy tisztázni kellett volna, hogy annak megkötésekor mi volt a felek szerződési akarata. Nem lehetett volna egyoldalúan megállapítani, hogy mivel a megállapodás a felperesek érdekeit szolgálta a méréseket is a felperesek terepszintjétől kellett végezni. A tényállás megállapításához ezért az eljáró bíróságnak további bizonyítást kellett volna lefolytatnia, a felek szerződési akarata nincs bizonyítva.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okból nem találta jogszabálysértőnek.

A felülvizsgálati eljárásban mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok mérlegelését támadó felülvizsgálati kérelem akkor vezethet eredményre, ha a perben eljáró bíróságok a logika alapvető szabályait megsértve mérlegelték a bizonyítékokat, iratellenes megállapításokat tettek. Ezek a feltételek azonban az adott tényállás mellett nem állnak fenn.

A perben többek között abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a perbeli épület tetőgerincének kialakítása során megsértette-e az alperes a felperesekkel 2004. május 19-én kötött megállapodásban írt magassági korlátokat, ezáltal megszegte-e a szerződést. Ennek a kérdésnek az eldöntésénél állást kellett foglalni abban a kérdésben, hogy a tetőgerinc magasságát az alperesi ingatlan terepszintjétől; az épület padlószintjétől, vagy a felperesek ingatlana terepszintjétől mérve kellett-e meghatározni.

Az építési engedéllyel kapcsolatos közigazgatási perben dr. P. L. szakértő a gerincmagasságot az alperes ingatlanának terepszintjétől mérve állapította meg. E szakértői vélemény azonban az ottani perben annak megállapítása végett készült, hogy az építkezés megfelelt-e az érvényes építési jogszabályoknak, így e szakértői vélemény a jelen perbeli jogvita - a felek megállapodása megsértésének - eldöntéséhez alapul nem szolgálhatott.

Nem osztotta a Legfelsőbb Bíróság az alperes jogi álláspontját avonatközásban, hogy N. A. szakértőnek a jelen perben beszerzett szakértői véleménye nem szolgálhatott alapul az érdemi döntéshez. A szakértő az alperes által felépített épület gerincmagasságát a felperesi telek felől mérve határozta meg, és ez alapján állapította meg, hogy az épület gerincmagassága az A szektorban 48 cm-rel, a B szektorban 64 cm-rel, a C szektorban 66 cm-rel haladta meg a megállapodásban feltüntetett értékeket. A szakértő a 44. számú jegyzőkönyvbe foglalt szóbeli előadásában úgy nyilatkozott, hogy amikor az építési engedélyezési tervben az épületnek a szomszéd felőli nézetét elkészítik, az épület adatait a szomszéd felőli talajszinttől kell feltüntetni. Így történt ez az alperes által átalakított épület felperesek felőli homlokzatának feltüntetése esetében is. Nyilvánvaló, hogy a szomszéd szempontjából lényeges körülmény az, hogy az ő oldala felől milyen hatása lesz az új vagy felújított épületnek a saját ingatlanára. Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a megállapodással a felpereseknek mint a szomszéd telek tulajdonosainak az érdekeit

kívánták védeni, amit N N 14. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt vallomása is megerősít. Ezért nem tekinthető iratellenesnek, a logika alapvető szabályaival ellentétesnek a perben eljáró bíróságok azon egyező álláspontja, miszerint a szerződési nyilatkozatot akként kell érteni, hogy az épület gerincmagasságát a felperesek ingatlanának szintjétől mérve kell meghatározni. Ezen értelmezésnek nem mond ellent a megállapodás 3. pontjának utolsó mondata, mely a nyelvtani szabályokra tekintettel csak a kőkerítés tekintetében határozta meg, hogy annak magasságát az alperesi ingatlan felől kell mérni. Amennyiben az épület tetőgerinc magasságát is az alperesi oldalról mérve kívánták volna a felek meghatározni, erről rendelkezhettek volna. Ezzel szemben az 1. számú melléklet a megállapodásban szereplő magasságokat a felperesi ingatlan felőli nézetben ábrázolja, és tünteti fel a maximális magasságokat.

Az alperes alaptalanul sérelmezte, hogy a bíróságok további bizonyítást nem folytattak le a felek szerződési akaratának megállapítása érdekében. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint a bizonyítási kötelezettség a feleket terheli. A (2) bekezdés értelmében bíróság bizonyítást hivatalból csak akkor rendelhet el, ha azt a törvény kifejezetten megengedi. A perbeli bizonyítás (tanúk kihallgatása, további szakértői vélemény beszerzése, avagy a meglévők kiegészítése) elrendelésére a bíróságnak hivatalból nem volt törvényes lehetősége, az alperes pedig a szakértők meghallgatását követően további bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A 47. sorszámú jegyzőkönyvben kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy további bizonyítási indítványa nincsen, ezért a bizonyítás hiányosságait az alperes alappal nem sérelmezheti. A perben eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékokat - ezek közül különösen a jelen perben beszerzett szakértői véleményt - a Pp. 206. §-ában foglaltak megsértése nélkül mérlegelték egyezően, nem volt okszerűtlen, iratellenes az a következtetésük, hogy az alperes megszegte a felperesekkel kötött megállapodást, így köteles a szerződésszegés esetére kikötött 2,500.000 Ft-ot és annak kamatait a felperesek megtéríteni.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 1/1.Pf.20.981/2009/3. számú ítéletét a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a felpereseknek mint együttes jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. A felperesek felülvizsgálati perköltsége a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja és

(5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint az alperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

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

Budapest, 2010.március 30.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelül:

*bíróági írnok
(PBné)*