

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Pap és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pap Gergely ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Soós Attila ügyvéd, ügygondnok által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II.r. és III.r., a dr. Szilágyi Ákos ügyvéd által képviselt IV.r., az V.r., a személyesen eljáró VI.r., a dr. Szilágyi Ákos ügyvéd által képviselt VII.r., a személyesen eljáró VIII.r. és IX.r. X.r. és XI.r. alperesek ellen közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása és jognyilatkozat pótlása iránt a Budakörnyéki Bíróságnál 9.P.20.129/2008. számon folytatott és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 2.Pf.21.685/2009/7. 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.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a IV. és V. rendű alpereseknek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint a felperes valamint a II-XI. rendű alperesek az I. rendű alperes társasház tulajdonostársai. A felperes tulajdonában áll az „E-jelű”, 148 m² alapterületű kétszintes öröklakás, amelyhez 21 m² terasz, a pinceszinten összesen 73 m² alapterületen garázs, tároló, kazánház és mosdó helyiség, továbbá a közös tulajdonú kert és telek egyes részeinek kizárólagos használata tartozik. A felperes a pinceszinten - a terasz alsó szintjének beépítésével és bővítésével - kb. 50 m² alapterületű, a kertre kijáráttal rendelkező önálló lakást kívánt kialakítani, abból a célból, hogy Budaörsön élő, idős és gerincbántalmakban szenvedő édesanyja elhelyezését megoldja. A társasház 2007. június

11-én - a felperes távollétében - határozatot fogadott el arról, hogy a közös tulajdonban álló kert nem építhető be, az utcai és kerti homlokzat nem változtatható meg, a 2007. június 25. napján megtartott közgyűlés pedig akként határozott, hogy nem vonja vissza a 2007. június 11-i határozatot és nem járul hozzá a felperes által időközben elkészítettett újabb engedélyezési terveknek megfelelő építkezéshez sem.

A felperes keresetében a 2007. június 11-i közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását és a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának pótlását kérte. Előadta, hogy tervezett építkezés kizárólag a használatában álló kertrészt érinti, nem sértené a kialakult használati viszonyokat; a homlokzat jelenleg sem egységes, így az újabb nyílászárók elhelyezése nem lenne zavaró; az épület süllyedése miatt a teraszt egyébként is el kell bontani, az új terasz pedig - kisebb alapterülete miatt - nem csökkentené a zöldterület nagyságát. Kihangsúlyozta, hogy súlyosan mozgáskorlátozott édesanyjának ápolását másképpen nem képes megoldani.

Az I-VII. rendű alperesek a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elismerték, míg a jognyilatkozat pótlása iránti kereset elutasítását kérték. Érvelésük szerint a munkák a közös tulajdonban álló épületszerkezet átalakítását jelentik, veszélyeztetik az épület állékonyságát, a tulajdoni arányok és a kialakult használat módosulását eredményezik, és csökkentik a közös tulajdonú kert alapterületét. A felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke nem állapítható meg, a lakrész kialakítása esetén a felperes édesanyjának továbbra is „lépcsőznie” kellene, az építkezés pedig zavarná a nyugalmukat. A VIII-XI. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2007. június 11. napján meghozott közgyűlési határozat érvénytelen, egyebekben a keresetet elutasította. A keresetet elutasító rendelkezés ellen a felperes fellebbezett; a másodfokú bíróság az ítélet fellebbezett részét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a jognyilatkozat pótlásának több, a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt feltétele hiányzik. A felperes bizonyította édesanyjának rossz egészségi állapotát, azt azonban nem igazolta kétséget kizáróan, hogy az érdeksérelem más - esetleg költségesebb vagy időigényesebb - módon nem hárítható el. A tervezett építkezés érintené a közös tulajdonban álló főfalakat és kertet, ezáltal módosulna a közös tulajdon tárgya. Az újabb lakás kialakítása szükségessé tenné a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az alapító okirat módosítását, amely szerződéses nyilatkozat, így ítélettel történő pótlására nincs lehetőség. A

másodfokú bíróság további indokai szerint a felperes nem tett eleget a Ptk.4.§ (1) bekezdésében előírt követelményeknek sem, mert a műszaki adatokat és a tervet nem bocsátotta teljes körűen a tulajdonostársai rendelkezésére.

A jogerős ítélet ellen - a jognyilatkozat pótlása és költségeinek megtérítése végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Okfejtése szerint fennállnak a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt feltételek: különös méltánylást érdemel az a körülmény, hogy idős és beteg édesanyjának ápolását és gondozását kell megoldania, amelynek egyetlen lehetséges módja a saját lakásának átalakítása. Megismételte, hogy a munkálatok nem okoznak érdeksérelmet és nem hatnak ki a tulajdoni arányokra, mert a külön tulajdonában és használatában álló ingatlanrészeket érintik, ezzel szemben az alperesek magatartása súlyosan korlátozza a rendelkezési jogát. A másodfokú bíróság utalása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre sérti a Pp.215.§-át, mivel erre az alperesek nem hivatkoztak. Kihangsúlyozta: magára vállalta az építkezés összes kiadását, a közös tulajdon tárgyát nem kívánta módosítani, illetve ilyen igényéről előre és kifejezetten lemondott. A beruházás előnyt jelent az alperesek számára, mert megnő a zöldterület mérete és megújul a szerkezetében károsodott terasz, amelynek karbantartása egyébként is tulajdonosi kötelezettsége, amelyet az alperesek nem akadályozhatnak. Az alperesek objektív érdeksérelmet nem igazoltak, szubjektív félelmeik pedig nem képezhetnek akadályt; a szükséges adatokról tájékoztatást kaptak, a terveket pedig az építési hatósági eljárásban kifogásolhatják.

A IV-V. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeik megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A perben korábban eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - jutottak arra a következtetésükre, hogy az adott esetben nem valósulnak meg maradéktalanul a jognyilatkozat pótlásának a Ptk.5.§ (3) bekezdésében előírt, konjunktív feltételei.

Helytállóan mutattak rá a perben eljáró bíróságok, hogy az alperesek jognyilatkozata csak kivételesen, kizárólag abban az esetben pótolható, ha a jognyilatkozat elmaradása a jogok rendeltetésszerű gyakorlásával ellentétes, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül. E körben helyesen értékelték, hogy az újabb lakás kialakításával módosulna a külön tulajdonban álló lakások száma (amely a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.

törvény 10.§ (1) bekezdésének valamint 9.§ a) pontjának megfelelően az alapító okirat - bírói úton nem pótolható - módosítását tenné szükségessé); az építkezés érintené a közös tulajban álló főfalakat és kertet; ugyanakkor nem igazolt kétséget kizáró módon, hogy a felperes édesanyjának elhelyezése a tervezett módon megfelelően megoldható lenne, illetve ez lenne az elhelyezés egyedüli lehetséges módja.

A Pp.270.§ (2) bekezdésének valamint a Pp.275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre. Az adott esetben azonban mindezek nem állapíthatók meg.

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

A Pp.270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárás költségei az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest terhelik: viseli a saját költségét és köteles a IV-V. rendű alperesek költségének a megtérítésére.

Budapest, 2010. szeptember 22.

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