

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.XX jogtanácsos által képviselt felperesnek a dr. Németh Jenő ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Szigetvári Városi Bíróság előtt 2.P.20.105/2008. szám alatt folytatott és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 1.Pf.21.323/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás:

Az első- és másodfokú bíróság által egyezően megállapított tényállás szerint a perbeli 32263 négyzetméter terület nagyságú „telephely” ingatlan a felperes, az alperes, valamint további négy, perben nem álló tulajdonos osztatlan közös tulajdonában áll. A felperes jelenleg nyilvántartott eszmei tulajdoni illetősége 294/1000 hányad, míg az alperesé 163/1000 rész.

Az ingatlan használata a tulajdonostársak között természetben megosztott. Az ingatlanon, amely korábban üzemterületként, illetőleg kereskedelmi lerakatként működött, a felperes az 1999-es tulajdonszerzését követően az általa birtokolt terület részen négy tantermes iskolát létesített. Az iskola beindítása előtt, 1999. október 19-én az akkori tulajdonosi kör, amelynek az alperes is tagja volt, „Szándéknyilatkozat” elnevezésű megállapodást írt alá, amelyben rögzítették, hogy a felperes a K. u. X. szám alatti irodaépület és a hozzátartozó földterület megvásárlását tervezi, a vásárlást követően az épület funkcióját megváltoztatja, így szükséges az önálló helyrajzi számú ingatlan kialakítása, amelyhez a tulajdonostársak a megvásárlást követően hozzájárulásukat adják.

Az alperes az irodaépületben iskola létesítéséhez, majd az iskola létesítését követően, a belső átalakításához hozzájárult. A tulajdonosok rögzítették a tervezett telekmegosztás végrehajtása után a felperes önálló ingatlanának határait, amely jelenleg használati határként tölti be a változatlanul közös tulajdonban álló ingatlan megosztott használatában a funkcióját.

Az elvégzett felmérések ellenére, sem a közös tulajdon megszüntetésére, sem a tényleges tulajdoni arányok megállapítására és ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban rögzített tulajdoni arányok kiigazítására nem került sor, annak ellenére, hogy az alperes álláspontja szerint a jelenlegi nyilvántartott helyzet a teljes földrészlet megosztott területének arányait tükrözi és nem a tényleges értékarányokat, amely az egyes társtulajdonosok által tulajdonosként birtokolt felépítmények alapterületének arányában lenne helyesen meghatározható. Ilyen megállapodás megkötésére azonban mind ez ideig a tulajdonostársak részéről nem került sor. 2003. május 12-én a tulajdonostársak a telephelyi parkolók elosztásáról rendelkeztek, amely szerint a teljes terület akkori használatához igazodóan összesen 120 db parkoló vehető használatba, amelyből a felperest 36, az alperest 20 használata illette meg. Ezt a megállapodást az alperes azért nem írta alá, mert a parkoló elosztás az ingatlan-nyilvántartásba - álláspontja szerint változatlanul helytelenül - bejegyzett tulajdoni hányadokon alapult.

A felperes időközben elhatározta az iskolájának nyolc évfolyamos általános iskolává és alapfokú művészeti intézménnyé átalakítását és bővítését. A bővítés keretében új tornaterem és aula építését tervezte, továbbá új tantermek létesítését és emeletráépítést mindezt úgy, hogy a tervezett bővítéssel érintett terület nem haladja meg a felperes által 1999 óta használt terület mértékét.

Az építési engedélyezési eljárás a korábbi meghosszabbított elvi építési engedélynek megfelelően 09-9/2546/2008. számon a megyei város közgyűlésének jegyzője előtt megindult és ehhez - az alperes kivételével - a tulajdonostársak a beleegyezésüket megadták.

Az alperes a hozzá 2007. március 8. napján intézett felhívásra 2007. március 12-én adott válaszában a hozzájárulása feltételül szabta a bejegyzett tulajdoni hányadok tényleges használati hányadtól eltérő részének rendezését, az egyes funkciókhoz szükséges OTÉK szerinti parkolók számítását, a szükséges zöldfelületi paraméterek változásának megvizsgálását, valamint azt is, hogy ezek tekintetében állapítsák meg az arányjavítás, fejlesztés lehetséges műszaki megoldásait és a költségek nagyságának és viselésének a tulajdonosok közti megosztását. A felperes 2007. áprilisában kertépítészeti tervet készített, majd a

parkolószámítást is elvégeztette, amely azt az eredményt hozta, hogy az OTÉK szerint a teljes telepre 179 db a szükséges parkolószám, amely a felperes vonatkozásában 103 db parkolót jelent. Az alperesi igény alapján történt módosítás szerint az alperesre 25 parkolóhely jutott volna.

2007. október 26-án az ingatlan tulajdonosai gyűlést tartottak, ezen az alperes az építkezéshez történő hozzájárulást változatlanul nem adta meg, mert a tulajdoni hányad szerinti számítást és az ennek alapján elvégzett parkolófelosztást nem fogadta el.

Ezt követően terjesztette elő a felperes a keresetét, amelyben a felperes szükséges hozzájáruló nyilatkozatának pótlását kérte az építési engedélyhez állítva, hogy az alperes az őt megillető jogokat visszaélésszerűen gyakorolja, miközben az egyházi iskola megfelelő körülmények közt való működtetése nemcsak nyomós magánérdeket, de közérdeket is érint. Az alperes a kereset elutasítását kérte, utalt arra, hogy a jelenleg nyilvántartott tulajdoni hányadok sem felelnek meg a reális értékeknek ugyanis rendezetlen a bejegyzett tulajdoni hányad és a tényleges használati hányad közötti különbség, amely a felperes javára eddig is lényeges eltolódást jelentett és a OTÉK szerinti szükséges parkolószám biztosítása a felperes oldalán a közös tulajdonból további igénybevételt jelentene. Hivatkozott arra is, hogy tovább csökkenne az építkezés következtében a zöldterület, ennek kompenzálását és a parkolófejlesztés műszaki megoldását, valamint a költségviselés módját a felperes nem mutatta be.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Helyesnek fogadta ugyan el a felperesnek azt a hivatkozását, hogy a jelen eljárásban a tulajdonviszonyok rendezése iránti per megindításának hiányában a bejegyzett tulajdoni hányadokból kell kiindulni. Rámutatott arra, hogy az alperesnek az a hivatkozása, miszerint a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányada a valóságosnál több és, amíg a különbség rendezetlen, számára érdeksérelmet jelenthet a tervezett építkezés következtében a további tulajdoni hányad növekedés, ez hivatkozási alap lehet az építkezéshez való hozzájárulás megtagadása jogszerűségének megállapításához.

A felperes a tervezett építkezésének a tulajdoni arányokra való kihatása bizonyításától elzárkózott, ugyanakkor kijelentette, hogy tulajdoni igényt a tervezett bővítés kapcsán érvényesíteni nem kívánt. A beruházás értékének volumenét a csatolt tervek alapján csupán valószínűsíteni lehet oly módon, hogy a felperes által tervezett 502,56 négyzetméteres bővítés az építészeti terveket készítő E.J. tanúvallomása alapján több tízmillió forintos nagyságrendűre tehető. Az alperes álláspontja szerint egy ilyen

ráépítésnek az osztatlan közös tulajdonban lévő telekre akkor is tulajdoni hányad módosítást eredményező hatása van, ha a ráépítő ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kéri. Nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a felperes előadása szerint is a tulajdoni viszonyrendezés a tulajdonostársak között nem tekinthető lezártnak a tulajdoni arányok és használat vonatkozásában a tulajdonosok közötti vita évek óta fennáll. A felperes ki akart és feltehetőleg ki is akar válni a közösségből, mégpedig az ingatlan természetbeni megosztásával. A közös tulajdon megszüntetésénél a tulajdoni hányadokat kell figyelembe venni, a közös tulajdon megszüntetéséről való döntés elengedhetetlen feltétele, hogy ezek tisztázva legyenek. Erre tekintettel is a tervezett építkezés tulajdoni viszonyokra gyakorolt hatásának kimutatása nem mellőzhető, ennek elmaradását tehát az alperes ezért kifogásolja.

A becsatolt terek és parkolószámítások alapján az elsőfokú bíróság ténymegállapítása szerint megalapozottnak bizonyult az alperesnek arra történő hivatkozása, miszerint az OTÉK szerint szükséges parkolóbővítés, amely az iskolabővítés megvalósításának elengedhetetlen része, a közösen használt területből további, immár az eddigi használatot meghaladó felperesi terület-igénybevételt jelentene és a bővítés megvalósulása a többi tulajdonos tulajdonrésze rendeltetésszerű használatának zavarását eredményezné. A hivatalosan kidolgozott számítás szerint a teljes telek vonatkozásában 179 db parkolóhely megléte szükséges, a bővítés megvalósítása érdekében, ebből 103 kell, hogy jusson a felperesnek, miközben a 2003. évi megállapodás szerint 120 meglévő parkolóból a felperest csupán 35 illette ez idáig. Az új parkolóhelyek nem maradhatnak a jelenlegi használati határon belül, azok kialakítására ott lehetőség nincs.

A kertépítészeti terv alapján a zöldterület aránya már most sem megfelelő. A 35 % előírt arány helyett 27,7 %-os meglévő arány az épületbővítés következtében 26,9 %-ra csökken, részben éppen a parkoló kialakítása miatt. A kertterv szerint kialakítható 50 új parkolóhely, a telep délnyugati részén 700 négyzetméter területnagyságban, a felperes jelenlegi használati határán túl vesz igénybe szabad területet. Nyitott marad a kialakítandó parkolók elkerítésének, őrzésének költsége, valamint magának a parkoló kialakításának a költségviselése, amelyet a felperes a tulajdonostársakra is át kívánt hárítani.

A felperes intézményét látogatók és hozzájuk érkező hozzátartozók a parkolóhelyeket már most sem csupán a felperes használati határain belül veszik igénybe, miközben a telep egyéb tulajdonosaihoz hasonlóan az alperes gazdasági tevékenységét nehezített körülmények között végzi. A tulajdonostárs cégek tevékenységével együtt járó kamionforgalom állandó balesetveszélyt jelent és így nem csupán az

alkalmazottak végzik munkájukat balesetveszélyes körülmények között, de ez állandó veszélyforrást jelent a kisiskolásokra és szüleikre is, külön tekintettel arra, hogy a telepre való bejárási lehetőségük azonos. A bíróság megállapítása szerint az intézményben tanuló jelenlegi 100 fő megfelelő szülői felügyelete és kíséréte már most is korlátozza az ott folyó döntően gazdasági tevékenységet, de annak teljes ellehetetlenülését is eredményezhetné, ha a tanulói létszám a kívánt és a felperes által tervezett mértékben megnövekedne.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a jognyilatkozat megtagadása az alperes részéről nem jelenti a közös tulajdonhoz fűződő jogai rendeltetésellenes gyakorlását, visszaélésszerű joggyakorlás hiányában pedig a Ptk.5.§ (3) bekezdése alkalmazásának akkor sem lehet helye, ha egyébként a joggyakorlás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket szolgálna. Mindezekre figyelemmel a bíróság a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a jogi indokolás részbeni módosításával helybenhagyta. Megállapította ugyanis, hogy a felperes a perben úgy nyilatkozott, miszerint nem kívánja a közös tulajdoni arányokat módosítani, az építkezés folytán többlettulajdoni igényt nem támaszt, a bővítés költségeit még részben sem hárítja át a tulajdonostársaira. Ez pedig a másodfokú bíróság álláspontja szerint egyértelműen azt jelenti, hogy az alperes tulajdonában álló illetőség értéke a felperes építkezése ellenére változatlanul megmaradna. „Így amennyiben a ráépítés folytán a felperes tulajdoni illetősége növekedne is, ez önmagában az alperesnek érdeksérelmet nem okozna.”

Osztotta azonban a bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontját abban a kérdésben, hogy a jognyilatkozat pótlása nem vezethet a használat egyoldalú megváltoztatására. Ehhez képest pedig az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a másodfokú bíróság álláspontja szerint is az alperesnek a méltányolandó érdekei körében felhozott azt a hivatkozását, hogy a felperes építkezésével a létrehozandó bővítés folytán az ingatlan használók száma számottevően megnövekedne, jelentősen rontva ezzel a közös tulajdonú ingatlan parkolási körülményeit és a közlekedés biztonságát.

„A tulajdonok eltérő hasznosítására figyelemmel - a felperes elsősorban iskola, közösségi hely, a többi tulajdonostárs, így az alperes is üzleti célt szolgál - a feleknek a közös részek használatához különböző érdekei fűződnek, amit súlyosbítana az a tény, hogy az iskolabővítés miatt a személy- és gépjárműforgalom jelentősen megnövekedne, a közlekedés biztonsága csökkenne.”

Mindezekhez képest a másodfokú bíróság is arra az álláspontra jutott, hogy az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, miszerint az alperesnek áll fenn olyan, a közös tulajdonhoz fűződő méltányolható érdeke, amelynek alapján joggal való visszaélés nélkül tagadja meg a felperes építkezéséhez a hozzájárulását. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és a keresete szerinti döntés meghozatala iránt állítva, hogy a bíróságok nem megfelelően értékelték a bizonyítás anyagát és ehhez képest a meghozott döntésük nem felel meg a jogszabályi rendelkezéseknek.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelem előterjesztésének jogszabálysértés esetén van helye. Ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást támadja, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében ezt abban az esetben lehet alaposnak tekinteni, ha a bíróság a bizonyítási eljárás szabályait, a bizonyítási anyag értékelésének jogszabályi előírásait megsértette és emiatt a megállapított tényállás megalapozottnak nem tekinthető. Ilyen eljárási szabálysértés lehet, ha a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, figyelmen kívül hagyta a bizonyítási tehernek a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésében rögzített szabályait vagy a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltak ellenére magából az ítéletből nem tűnik ki egyértelműen az, hogy a döntését mire alapította.

Önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye nem lehet felülvizsgálati kérelem alapja. Eredményes előterjesztésre csak abban az esetben van lehetőség, ha a mérlegelési körbe vont, hivatkozott bizonyítékok iratellenesek vagy ellentmondóak, az ellentmondások feloldatlanok és emiatt a megállapított tényállás okszerűtlen, lényeges logikai ellentmondást tartalmaz.

A jelen esetben azonban a bíróság a jogerős ítélet meghozatala előtt minden olyan felajánlott bizonyítást lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége lehet. Az így rendelkezésre álló bizonyítási anyag egészének alapos, hibátlan, részleteiben is indokolt helyes mérlegelésével állapította meg a tényállást, az azon alapuló jogi döntése mindenben megfelel a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésének.

Csupán a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel emeli ki a Legfelsőbb Bíróság azt, hogy a felperes beruházásának vélelmezhető bekerülési költsége, illetve az ezzel előállott értéknövekedés mértéke többszörösen meghaladja azt az értéket, amelynél csupán az lenne a tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozat megtagadása jogszerűségének vitatható kérdése, hogy a tulajdonostársak hozzájárulnak-e avagy sem a felmerülő költségekhez, illetőleg erre a beruházó igényt tart-e avagy sem. Ez a mértékű tervezhető értéknövekedés a bejegyzett tulajdoni arányokat - a Ptk. 137.§-ának (4) bekezdése szerinti eltérő megállapodás hiányában a Ptk. 137.§-ának (3) bekezdése szerint a törvény erejénél fogva az építkezés befejezésével a Ptk. 137.§ (3) bekezdésében szabályzott arányok szerint módosítja. A tulajdoni arány ilyen módosulása elleni tiltakozás jogellenes magatartásként nem értékelhető, tehát valójában olyan helyzetet kell teremteni az építkezni kívánó részéről, ami megfelel a Ptk. 137.§ (4) bekezdéséhez is kapcsolódó 7. sz. PK. állásfoglalás I. pontja szerinti eltérő megállapodásnak. A jelen esetben annak, hogy a tulajdoni arányok változására akkor sem kerül sor, ha az építkezés a tulajdonostársak engedélyével, de anyagi hozzájárulásuk nélkül megvalósul. Egy ilyen helyzet úgy hozható létre, ha az építkező ex lege keletkező tulajdoni arány növekedéséről, a jogutódokra is kiterjedő hatállyal egyértelműen és a bírósági jegyzőkönyvbe, mint közokiratba foglaltan lemond. Nem elégséges tehát annak kijelentése, hogy ezt a tulajdoni igényét az adott perben nem érvényesíti. Ez a nyilatkozat ugyanis kiterjesztően a jövőre is kiható hatállyal nem értelmezhető. Ennyiben tehát a Legfelsőbb Bíróság nem osztotta a másodfokú bíróság kifejtett álláspontját.

A Legfelsőbb Bíróság utal arra, hogy önmagában a tulajdoni arány módosításáról történő lemondás sem jelent feltétlenül elegendő alapot a hozzájáruló nyilatkozat megtagadása jogellenességének megállapításához. A lemondással egyidejűleg ugyanis az érdekelt feleknek rendeznie kell a ráépített érték jövőbeni karbantartásának kezelésének költségeit, illetve ezek viselésének kötelezettségéről a ráépítőnek egyidejűleg nyilatkoznia kell.

Még a fenti nyilatkozatok megtétele sem jelenti egyértelműen azt, hogy a ráépítés ténye nem jelent a tulajdonostársakra olyan súlyos és lényeges érdeksérelmet, amely miatt a megtagadó nyilatkozatuk a hozzájáruló nyilatkozat jogellenes megtagadásához vezethet. Ebben a körben helyesen utalt az első- és a másodfokú bíróság is arra, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlása körében annak van különös jelentősége, hogy milyenek a közös tulajdonban álló ingatlan adottságai, a kialakult használati viszonyok és a felek körülményei. Nem vezethet ugyanis a jognyilatkozat pótlása a használat egyoldalú megváltoztatására, indokolatlanul nem róhat aránytalan terheket a tulajdonostársakra és nem járhat azzal az

eredménnyel, hogy a korábbi használati megosztásra figyelemmel már amúgy is eltérő használati arány és a bejegyzett tulajdoni hányad közötti rés továbbnövekedjék és ehhez képest a tényleges helyzet és a jogi helyzet egyensúlya tovább romoljék.

A jelen esetben nem volt kétséges az, hogy a felperes és a ráépítést ellenző alperes között a vita a tényleges birtoklás és a helyesen megállapítandó tulajdoni arányok között a ráépítéstől függetlenül a jelenlegi értékarányok alapján is fennállott. Egyértelmű a periratokból az is, hogy a birtoklási viszonyok abban az esetben is lényeges eltolódást eredményeznek az alperes és a ráépítésben részt nem vevő tulajdonostársai terhére, ha tulajdoni arányok változatlanok maradnak. Ebből pedig egyértelműen az következik, hogy az egyébként is vitatott tulajdoni részarányok és a használati viszonyok közötti rés a ráépítés következtében akkor is továbbnövekszik, ha maga az iskola bővítése a jelenlegi használati határokon belül marad.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek felülvizsgálati költsége nem merült fel, így evonatkozásban rendelkezni nem kellett.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.)IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. február 24.

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