



Balassagyarmati Törvényszék

22.Gf.20.335/2022/10. szám

A Balassagyarmati Törvényszék ügyvédi iroda (képviselője: ügyvéd1 ügyvéd) által képviselt felperes1 (cím1) felperesnek – alperes7 (cím9) ügyvéd által képviselt alperes1 (cím2) I. rendű, alperes2 (cím3) II. rendű, alperes3 (cím4) III. rendű, alperes4 (cím4) IV. rendű, ügyvéd3 ügyvéd által képviselt alperes5 (cím5) V. rendű, alperes7 (cím9) ügyvéd által képviselt alperes6 (cím6) VI. rendű, alperes7 (cím7) VII. rendű és alperes7 (cím9) ügyvéd által képviselt alperes8 (cím8) VIII. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt indult perében a helységi Járásbíróság által 2022. június 23. napján meghozott 6.G.20.012/2022/15-I. számú ítélet ellen az I-IV. rendű és VI-VIII. rendű alperesek részéről 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részében megváltoztatja, és a felperes I-IV. rendű, valamint VI-VIII. rendű alperesek ellen előterjesztett keresetét elutasítja.

Mellózi az I-IV. rendű, valamint VI-VIII. rendű alperes illetés és perköltség fizetésére történő kötelezését a felperes felé.

Kötelezi a felperest, hogy az I-IV. rendű, valamint VI-VIII. rendű alperesnek együttesen 15 napon belül fizessen meg 773.300.- (Hétszázhetvenháromezer-háromszáz) forint első- és másodfokú perköltséget.

Megállapítja a törvényszék, hogy I-IV. rendű, valamint VI-VIII. rendű alperesek 24.000.- (Huszonnégyezer) forint EFER rendszeren keresztül megfizetett fellebbezési illeték visszaigénylésére jogosultak.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] A helységi Járásbíróság a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárása eredményeként meghozott ítéletével a helységi helyrajzi szám1 alatt „kivett beépített terület vonatkozásában” 20000/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező I. rendű alperes, a 13900/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező II. rendű alperes, a 12024/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező III. rendű alperes, a 12024/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező VI. rendű alperes, a 47740/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező V. rendű alperes, a 11649/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező VI. rendű alperes, a 11649/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező VII. rendű alperes, és a 29668/200000 rész tulajdoni hányaddal rendelkező VIII. rendű alperes vonatkozásában pótolta a hozzájáruló nyilatkozatokat a munkaterület átadás – átvétele vonatkozásában.
- [2] Kötelezte az I – VIII. rendű alpereseket, hogy külön – külön fizessenek a felperesnek 15 napon belül 2.625.- forint illetéket és 32.441.- forint + ÁFA perköltséget.
- [3] Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a helységi helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott, természetben cím2 szám alatt található 1039 m2 alapterületű „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan a perben nem fellépő egyéb érdekelt1, illetőleg az alperesek osztatlan

közös tulajdonában áll. Az ingatlant a egyéb érdekelt¹, továbbá az alperesek az önkormányzattól vásárolták meg azzal, hogy a jövőben biztosítani fogják az állampolgárok számára a járdán való közlekedést. A egyéb érdekelt¹ tulajdoni illetőségét, amely 9010/200000 rész, 2006. december 15. napján kelt bejegyzéssel vétel jogcímén szerezte meg egyéb¹ alszámon azzal, hogy az alperesek ingatlanai ugyancsak alszámon kerültek nyilvántartásra, valamennyi ingatlan tekintetében földhasználati jog is bejegyzésre került. A egyéb érdekelt¹ tulajdonát képező üzlethelyiség mindösszesen 24,52 m² alapterületű, melyből az üzlettér 20,76 m², az előtér 2,08 m², továbbá a WC 0,96 m² alapterületű. A egyéb érdekelt¹ tulajdonát képező üzletet 2014. január 01. napjától kezdődően a felperes¹ üzemelteti egyrészt lottózóként, továbbá az üzletben gyorsétkeztetés is folyik. A egyéb érdekelt¹ és a felperes¹ tulajdonosa ugyanazon személy, egyéb érdekelt².

- [4] A egyéb érdekelt¹ vonatkozásában az ítélet a tényekkel ellentétesen megállapította azt is, hogy a egyéb¹ hrsz. alatti ingatlanhoz tartozik még az osztatlan közös tulajdonból az ingatlan-nyilvántartás szerint 45 m² is.
- [5] A egyéb érdekelt¹ tulajdonát képező ingatlan közvetlen szomszédságában található az alperes¹ 20000/200000 arányú tulajdonát képező ingatlan, továbbá a perben nem szereplő egyéb érdekelt³ 8712/200000 tulajdoni hányadát képező ingatlan. Az alperes¹ a per I. rendű alperese. Az alperes¹ I. rendű alperes az üzlethelyiséget bérbeadás útján hasznosítja, ugyancsak bérbeadás útján hasznosítja a perben nem szereplő egyéb érdekelt³ is az üzlethelyiségét. Az alperes¹ I. rendű alperesi ingatlanban a bérlő gyorsétkeztetésre irányuló tevékenységet folytat, míg a perben nem szereplő egyéb érdekelt³ ingatlanát a bérlő dohánypoltként hasznosítja. A felperesi, továbbá a közvetlen szomszédságában található ingatlanokban folyó üzleti tevékenység folyamatos, az üzletek a hét minden napján, adott esetben munkaszüneti napokon is nyitva tartanak a reggeli óráktól az esti órákig. A felperes¹ az üzemeltetést 4 alkalmazottal végzi.
- [6] A helység¹ helyrajzi szám¹ alatt nyilvántartott, természetben cím² szám alatt található „kivett, beépített terület” megnevezésű ingatlan helység¹ belvárosában található, közvetlenül a nagy számú gépkocsikat befogadó parkoló mellett, így a forgalom az ingatlan előtt folyamatos, illetőleg folyamatosan sok ember tartózkodik a területen azzal, hogy a helyrajzi szám¹ alatt nyilvántartott területen lévő egyrészt felperes által üzemeltetett, valamint alperesi ingatlanok vonatkozásában szolgáltatásra irányuló üzleti tevékenység folyamatosan folyik.
- [7] A helység¹ helyrajzi szám¹ alatt „kivett, beépített terület” vonatkozásában az I. rendű alperes 20000/200000, a II. rendű alperes 13900/200000, a III. rendű alperes 12024/200000, a IV. rendű alperes 12024/200000, az V. rendű alperes 47740/200000, a VI. rendű alperes 11649/200000, a VII. rendű alperes 11649/200000, a VIII. rendű alperes 29.668/200000 tulajdoni illetőséggel rendelkezik. Ezen tulajdoni illetőséghez tartozik 1039 m² vonatkozásában a helyrajzi szám¹ alatt bejegyzett földhasználati jog.
- [8] A perben nem szereplő egyéb érdekelt¹ ügyvezetője egyéb érdekelt² 2018. júniusában megkeresést foganatosított az alperesek felé, amely megkeresésben közölte, hogy saját üzlete homlokzatának átépítését, bővítését, bejáratának módosítását tervezi, ehhez kérte az alperesek hozzájárulását és tudomásulvételét. Az alperesek miután a megkeresést átvették, 2018. június 30. napján a megkeresésben foglaltakhoz hozzájárultak, hozzájáruló nyilatkozatukat aláírásukkal ellátták. Ezt követően a egyéb érdekelt¹ megbízásából eljáró felperes¹ felperes – akinek tulajdonosa ugyancsak egyéb érdekelt² – felkért egy építésztervezőt 2019. április hónapjában, hogy a műszaki tervdokumentációt készítse el, illetőleg járjon el az építési engedély kiadása érdekében a egyéb érdekelt⁴nál. A egyéb érdekelt⁴ helység¹i Járási Hivatal Építésiügyi és Örökségvédelmi Osztálya 2019. május 19. napján kelt és 2019. június 05. napján véglegessé vált ügyszám számú határozatával a felperes¹-nek az építési engedélyt megadta azzal, hogy az építési engedély a egyéb érdekelt¹ tulajdonát képező egyéb¹ hrsz.

alatti ingatlanon meglévő épület bővítésére vonatkozik. Az építési engedély rendelkező része szerint az üzlettér alapterülete a korábbi 20,76 m²-ről 34,18 m²-re változik azzal, hogy a további helyiségek vonatkozásában az alapterület ugyanazon mértékű marad, valamint azt is tartalmazta a határozat, hogy az érintett építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az nem dönt el. A hivatal határozatát az alperesek felé megküldte azzal a tájékoztatással, hogy a határozattal szembeni fellebbezési határidő 15 nap, továbbá a hivatal közölte azt is, hogy az engedélyezés tárgyát dokumentáló építészeti – műszaki tervdokumentáció a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt megtekinthető a hivatal helyiségében. Fellebbezés hiányában az építésügyi hatóság 2019. május 17. napján kelt határozata 2019. július 05. napján véglegessé vált.

- [9] A felperes 2019. július 09. napján vállalkozási szerződést kötött, amelynek tárgya az építési engedély alapján elvégzendő munka volt, a teljesítés határidejét a vállalkozó 2019. október 31. napjában jelölte meg azzal, hogy a felperes által fizetendő vállalkozói díj 1.728.740,- forint. A felperessel a korábbi vállalkozási szerződést megkötő vállalkozó 2019. augusztus 14. napján közölte, hogy az egyedi speciális méretű nyílászárók és acélszerkezetek gyártásba adása miatt a szerződés visszamondására – költségvonzat nélkül – a közlés napjától kezdődően nincs lehetőség.
- [10] Az alperesek 2019. augusztus 13. napján kelt levelükben közölték egyrészt a felperessel, illetőleg a egyéb érdekelt1-vel, hogy a 2018. június 30. napján tett „hozzájáruló nyilatkozatukat” teljes egészében visszavonják azzal, hogy a egyéb érdekelt1, illetőleg a felperes tartózkodjon minden olyan magatartástól, amely a egyéb érdekelt1 tulajdonát képező egyéb1 hrsz. alatti ingatlan bővítésére vonatkozna, mivel ezen tevékenység sérti az alperesek közös tulajdonával kapcsolatos jogait. Az alperesek 2019. augusztus 16. napján nyilatkozatot nyújtottak be a egyéb érdekelt4 helységi Járási Hivatalához, amelyben közölték, hogy a 2018. június 30. napján kelt „hozzájáruló nyilatkozatukat” visszavonták és egyben kérték, hogy a hivatal a kiadott ügyszám számú építési engedélyt vonja vissza. Az alperesek ezen beadványban közölték, hogy a hozzájáruló nyilatkozatukat a egyéb érdekelt1 részére adták meg, ugyanakkor az építési engedély a felperesre, a felperes1-re vonatkozik. Továbbá közölték az alperesek azt is, hogy nem kellőképpen lettek tájékoztatva, hogy az építési munkák tulajdonképpen mire is vonatkoznak, ezért álláspontjuk szerint a egyéb érdekelt1 e tekintetben megtévesztette az alpereseket. A egyéb érdekelt4 helységi Járási Hivatala ügyszám1 számú végzésében az alperesek kérelmét visszautasította.
- [11] Az alperesek bejelentését követően az építésügyi hatóság 2019. szeptember 26. napján helyszíni ellenőrzést tartott a egyéb érdekelt1 tulajdonát képező egyéb1 hrsz. ingatlan vonatkozásában. Az építésügyi hatóság rögzítette az építkezés megkezdését azzal, hogy az szabálytalan, tekintettel arra, hogy a munkaterület átadás – átvételének tudomásulvételét az építtető, a felperes1 igazolni nem tudta. Az építésügyi hatóság határozatában figyelmeztette és kötelezte arra a felperest, hogy a munkaterület átadás – átvételének tudomásulvételét igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatokat az építési naplóba töltsse fel a döntés véglegessé válásától számított 15 napon belül. A felperes ezt követően a hiányzó nyilatkozatok beszerzése érdekében az építési engedélyben szereplő adatok alapján 2019. november 07. napján megkereséssel élt a tulajdonostársak felé, kérve, hogy a tulajdonostársak nyilatkozzanak arról, hogy a munkaterület átadás – átvételét tudomásul veszik. A felperes közölte az alperesekkel, hogy amennyiben ezen nyilatkozatuk elmarad, azt a felperes a nyilatkozat megtagadásának tekinti. Az alperesek 2019. november 19. napján közölték a felperesi ügyvezetővel, hogy a korábban, 2019. augusztus 13. napján tett nyilatkozatuk vonatkozásában az aggályaikat az építkezés tekintetében fenntartják, ezért nem hajlandók megadni a felperesnek az ahhoz szükséges nyilatkozatukat, hogy a felperes az építkezést

megkezdhesse. Az alperesek ezen levelükben továbbra is hivatkoztak arra, hogy a felperesi magatartás sérti a tulajdonostársak jogait, illetőleg érdekeit.

- [12] A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság pótolja az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát a jogszabály alapján rögzített munkaterület átadás – átvétele vonatkozásában, mivel ennek hiányában a felperes az építkezést megkezdni nem tudja, ennek következtében bizonyítható, hogy az építkezés elmaradása különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért. A felperes előadta, hogy az alperesek megtagadó nyilatkozata joggal való visszaélés, tekintettel arra, hogy korábban az építési hatósági eljárást megelőzően felperes kérésére a hozzájárulásukat megadták, a felperes jogszerűen eljárva jogerős építési engedély birtokában kívánta a korábban tett nyilatkozat alapján az ingatlanának átépítését, illetőleg bővítését megkezdni. A felperes továbbá közölte azt is, hogy a jogerős építési engedély alapján vállalkozási szerződést kötött 2019. júliusában, amely vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó az ingatlan vonatkozásában a szerkezetek legyártását megkezdte, ha a vállalkozási szerződésben foglaltakat a vállalkozó megvalósítani nem tudja, kimutatható kár is éri.
- [13] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperes az alpereseket a korábbi hozzájáruló nyilatkozat vonatkozásában megtévesztette, mivel a felperes nem tájékoztatta kimerítően arról az alpereseket, hogy a felülepítménye bővítése kihat a közös tulajdoni részre is, így később az alperesek ezen hozzájáruló nyilatkozatukat visszavonták. Az alperesek e körben kiemelték azt is, hogy a hozzájáruló nyilatkozat megadásakor a felperes az ingatlan vonatkozásában tervdokumentációt nem szolgáltatott, így az alpereseknek nem volt tudomása arról, hogy a felperes milyen konkrét átalakítást kíván az épületen végrehajtani. A felperes az ingatlanok nem tulajdonosa, így álláspontjuk szerint amennyiben az ingatlan vonatkozásában bővítés történik, úgy a közös tulajdon vonatkozásában a felperes tulajdont szerezhet, az alperesek közös tulajdonhoz kapcsolódó érdekei sérülnek. A VI. és VII. rendű alperesek hivatkoztak arra is, hogy amennyiben a egyéb érdekelt1 tulajdonát képező ingatlan bővítése, átépítése megtörténik, akkor az befolyásolná a VI., VII. rendű alperesek által üzemeltetett ékszer, illetőleg óra üzlet forgalmát, mivel a forgalom megnövekedése miatt a VI., illetőleg VII. rendű alperesek kirakatának megtekintése beszűkülhet. Az alperesek hivatkoztak a BH2013. 336; az EBH2005.1300; a Kúria ügyszám4; illetőleg a BH2010. 212. számú döntésekre.
- [14] A bíróság a peres felek nyilatkozatai alapján tényként állapította meg, hogy a felperes – habár jogszabályi kötelezettsége erre nem volt – beszerezte az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát a egyéb érdekelt1 ingatlana homlokzatrészeinek átépítése, az ingatlan bővítése és bejárati ajtajának módosítása vonatkozásában. Álláspontja szerint megalapozatlan az alperesek hivatkozása arra, hogy nem mindegyik alperes vonatkozásában került cégszerűen aláírásra a hozzájáruló nyilatkozat, illetve a tulajdonosváltás okán ezen nyilatkozat az alperesek vonatkozásában nem hatályosult, mivel nem volt köteles ezen nyilatkozatokat beszerezni. Alapvetően tartotta azt az alperesi hivatkozást is, hogy a hozzájárulást kérő nyilatkozatból nem derült ki az, hogy az átépítéssel az ingatlan alapterületének megnövelésére kerülne sor, mivel a szavak általános értelmezése szerint a bővítés egyértelműen arra utal, hogy az ingatlan alapterülete növekedjen, nem pedig arra, hogy az ingatlanon belül átalakítás, átrendezés vagy bármilyen más munkálat történjen.
- [15] A bíróság megállapította – amit az alperesek sem vitattak - , hogy a egyéb érdekelt4 helységi Járási Hivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályánál folyó hatósági eljárásban félként vettek részt, tekintettel arra, hogy valamennyi alperes részére a hivatal az ügyszám számú határozatot megküldte, amely határozat tartalmazta azt is, hogy az építési engedély kapcsán az ahhoz csatolt műszaki tervdokumentáció a hivatalban ügyfélfogadási időben megtekinthető. Az alperesek maguk is elismerték, hogy ezen határozat

vonatkozásában fellebbezést a hivatal felé nem terjesztettek elő, így az jogerőre emelkedett és végrehajthatóvá vált. A felperes pedig a jogerőre emelkedést követően kötött vállalkozási szerződést az átalakításra.

- [16] A felperes kellő alappal hivatkozott arra, hogy az alperesek részéről az építési tevékenységet tartalmazó nyilatkozat aláírása különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, tekintettel arra, hogy a felperes által végzendő üzleti tevékenység az ingatlan területének növelésével kibővíthető, amely a felperes vonatkozásában nyereséget indukál. Mivel a felperes a jogerős építési engedély alapján törvényes érdekeit kívánja érvényesíteni, az alperesi magatartás visszaélés jellegű, ezért a járásbíróság – mivel az másként nem pótolható – az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát ítélettel pótolta. A járásbíróság megállapította azt is, hogy a felperes osztatlan közös tulajdonnal rendelkezik - helyesen - a helyrajzi szám 1. hrsz-ú ingatlanon belül 45 m² erejéig, az engedélyezett tervek szerint ezen terület- nagyságot nem fogja túllépni, ha az építkezés megvalósul, mivel az üzlet végleges alapterülete 37.94 m² lesz.
- [17] A járásbíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperesek megalapozatlanul hivatkoztak az EBH2005.1300., a Kúria ügyszám 4., a BH2010.212., valamint a BH2013.336. eseti döntésekre, tekintettel arra, hogy egyrészt a felperes vonatkozásában kibocsátott építési engedélytől való eltérés nincs bizonyítva, továbbá a felperes által esetlegesen lefolytatott építkezés nem vezet a használat egyoldalú megváltoztatásához sem, és a fentiek alapján (45m² tulajdoni arány) a ráépítés szabályai sem következnek be. Mivel a felperes a egyéb érdekelt1 nevében, illetőleg megbízásából eljárva kérte az építési hatóság eljárását, így a járásbíróság megítélése szerint a egyéb1 hrsz. alatt lévő ingatlanban tulajdoni igénnyel sem léphet fel.
- [18] Nem látta megállapíthatónak a járásbíróság, hogy az átépítés megvalósulásával az üzletek előtti forgalom megnőne, illetőleg akadályozva lenne a járdán történő közlekedés, mivel erre utaló körülmény korábbiakban nem merült fel. A VI. és VII. rendű alperes ellenkérelmével kapcsolatosan leszögezte, hogy a tulajdonukat képező ingatlan nem határos a egyéb érdekelt1 tulajdonát képező ingatlannal, ezen két ingatlan között dohánybolt található, amelynek ajtaja közvetlenül a VI., VII. rendű alperesek üzletének ajtajával szemben található. Köztudomásul tény, hogy a dohányboltok forgalma – tekintettel a huzamos nyitvatartási időre – jelentős és a dohányboltok nem kizárólag dohánytermékeket forgalmaznak, hanem más termékeket is (üditők, italok, stb.). A VI., VII. rendű alperesek ugyanakkor a dohánybolt tevékenységével kapcsolatosan kifogást nem támasztottak, nem hivatkoztak arra, hogy a dohánybolt előtt lévő esetleges csoportosulás bármilyen módon zavarná a VI., VII. rendű alperesek üzleti tevékenységét.
- [19] Az üzletsor látképének megváltozására tett alperesi hivatkozás kapcsán arra az álláspontra helyezkedett, hogy a bíróságnak hatásköre e tekintetben nincs, a bíróság nem ítélt meg az esetlegesen megvalósuló építkezés vonatkozásában annak kihatását az épített környezetre.
- [20] Az ítélettel szemben az I-IV. rendű és VI-VIII. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Pp. 381. §-ára és 384. § (2) bekezdés b) pontjára hivatkozva az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, új tanács kijelölését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára történő utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását kérték. Kérték a felperes kötelezését a fellebbező alperesek első- és másodfokú perköltségeinek megfizetésére. Fellebbezésükben hivatkoztak az elsőfokú bíróság elfogult és tisztességtelen eljárására, a tényállás tisztázatlanságára, pontatlanságára, hiányosságára, ennek következtében az ítélet megalapozatlanságára.
- [21] A fellebbező alperesek előadták, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt elsőfokú eljárás során továbbra sem tárta fel megfelelően a tényállást, ismételten a felperesi nyilatkozatokat tette a tényállás részévé, iratellenes megállapításokat téve. Ismételten nem folytatta le az

alperesek által felajánlott bizonyítási eljárást, különösen a helyszíni szemlét, és abszolút nem vizsgálta meg az alperesi érdeksérelmet sem. Nem adta indokát az elsőfokú bíróság annak, hogy miért nem fogadta el az alperesek tulajdonjogi sérelmét, illetve a VI. és VII. rendű alperesek azon hivatkozását, hogy a közös tulajdon beépítése következtében az óra és ékszer üzletük kirakata ellehetetlenül. A fellebbezésben felhívták a figyelmet a megítélésük szerint iratellenes megállapításokra. A jogi érvelések körében előadták, hogy megítélésük szerint nem állnak fenn a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 1:5. § (2) bekezdésére alapított feltételei. Kiemelték, hogy alperesek soha semmilyen módon nem járultak ahhoz hozzá, hogy az egyébként nem tulajdonos felperes az alperesek közös tulajdonába tartozó helyrajzi szám 1 alatti ingatlan vonatkozásában bármilyen beruházást, beépítést, bővítést, építkezést hajtson végre, vagy azon tulajdont szerezzen. Kiemelték, hogy a egyéb l. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosának ügyvezetője soha semmilyen műszaki tartalmat nem mutatott a tulajdonostársak részére a hozzájáruló nyilatkozat beszerzésekor. Alperesek nem írtak volna alá olyan nyilatkozatot, amely számukra kedvezőtlen eredménnyel jár, a tényleges bővítési szándék tudatában hozzájárulást nem adtak volna, hisz a közös tulajdon beépítése sérti tulajdonosi és egyéb üzleti érdekeiket. A fentiek igazolják felperes rosszhiszeműségét, megtévesztő eljárását, illetve kizárják alperesek joggal való visszaélését a jelen per tárgyát képező nyilatkozat megtagadása vonatkozásában.

[22] Alperesek álláspontja szerint részükre nem róható fel, hogy az építési engedélyt megadó határozattal szemben fellebbezést nem terjesztettek elő, tekintettel arra, hogy az Étv. 36. § (2) bekezdése alapján alpereseknek nem kellett fellebbezniük, hiszen az építési engedély megléte önmagában nem mentesítette felperest a polgári jogi és egyéb jogszabályban előírt engedélyek, hozzájárulások beszerzése alól. Polgári jogi alapon alperesek bármikor jogosultak megtagadni az építkezéssel kapcsolatos hozzájárulásukat, ha az korlátozza az ő tulajdonjogi és használati jogaikat, jelen esetben pedig a kivitelezés sérti és korlátozza azokat. Kizárólag az építésre vonatkozó és egyéb műszaki jogszabályoknak való megfelelés vonatkozásában élhettek volna fellebbezéssel az építési engedéllyel szemben, a polgári jogi hozzájárulás hiányára és az egyéb érdeksérelemre történő hivatkozással előterjesztett fellebbezést elutasította volna a hatóság, mivel annak vizsgálatára nem terjed ki a hatásköre. A járásbíróság alaptalanul rótta fel az ítélet indokolásának 90. pontjában, hogy alperesek nem fellebbeztek az építésügyi határozattal szemben, hiszen az építési hatósági engedélyezési eljárásnak nem feladata az építéssel érintett földrészetek tulajdonjoga alakulásának a vizsgálata. Így téves az elsőfokú bíróság azon indokolása, hogy felperes okkal bízhatott abban, hogy megkezdheti majd az építkezést, mivel alperesek nem fellebbeztek az építési engedéllyel szemben. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt is, hogy a tulajdonosok között évtizedek óta érvényben lévő használati megállapodást az ítéletével megváltoztatta és belenyúlt a tulajdonosok közötti használati jogviszonyba a jogcím nélküli használó felperes javára, amellyel sérti az alperesek tulajdonjoggal való rendelkezési jogát, illetve túllépi hatáskörét, mivel a használat rendezésére külön pertípus vonatkozik.

[23] A fellebbező alperesek sérelmezték továbbá, hogy a bíróság ismételten nem adta kellő indokát annak, hogy miért nem alkalmazhatók a jelen eljárásban alperesek által hivatkozott eseti döntésekben foglaltak. A megismételt eljárásban sem vizsgálta meg, hogy a felperes által kívánt beépítés a használat egyoldalú megváltoztatásához vezet vagy sem, holott azt a másodfokú bíróság előírta. Nem vette figyelembe az alperesek által hivatkozott BH.2013.336. számú döntést, annak ellenére, hogy alkalmazható lett volna a jelen eljárásra, hiszen a perbeli eset felperes magatartását írja le. Felperesről kijelenthető, hogy rosszhiszemű ráépítő, mivel jogellenesen, alperesek tulajdonosi hozzájárulása, munkaterület átadás-átvételi nyilatkozatai, illetve használati megállapodás hiányában megkezdte az építési munkálatokat a közös tulajdonba tartozó területen.

- [24] Alperesek hivatkoztak a Ptk. 5:74. §-ára is, vagyis arra, hogy a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. A nem tulajdonos felperes építkezéséhez történő hozzájáruló jognyilatkozat pótlása nem vezethet a használat egyoldalú megváltoztatásához, és nem róhat aránytalan terhet a tulajdonsokra. Előadták továbbá, hogy az elsőfokú bíróság teljesen téves, iratellenes, és megalapozatlan jogi álláspontra helyezkedett akkor, amikor ítélete indokolásának 99. pontjában arra hivatkozott, hogy azért nem változik meg a használat egyoldalúan, mert az összterületből 45 m²-re jogosult a felperes. Ez egyrészt azért nem helytálló, mert a felperes nem tulajdonosa egyik ingatlannak sem, mindössze jogcím nélküli használója, így nem is tarthat igényt a közös tulajdon használatára 45 m² erejéig sem. Másrészt, még ha tulajdonos is lett volna felperes, az alpereseket az összterületből szintén megilleti legalább 1000 m², és mivel osztatlan közös tulajdonról van szó, így a felépítménnyel nem érintett ingatlanrészeken minden tulajdonost megilleti a használat joga. Ezért is lett volna szüksége felperesnek az építkezés megkezdése előtt a használati megállapodás megkötésére, amelyet a mai napig önhibájából meg sem kísérelt megkötöni.
- [25] Helytelenül került megállapításra az a tény is, miszerint az építési engedély alapján a közös tulajdonra történő ráépítéssel felperes nem szerezhethet tulajdonjogot. Az elsőfokú bíróság ennek nem adta indokát, illetve nem megfelelő indokát adta azzal, hogy mivel a egyéb érdekelt megbízásából jár el, ezért nem szerezhethet tulajdont.
- [26] Lényeges eljárási szabálysértésnek tartották, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt az alperesek helyszíni szemle lefolytatása iránti kérelmének.
- [27] Nem tartották továbbá megalapozottnak az ítéletet a VI., VII. rendű alperesek érdeksérelmei körében sem. Nem állapította meg az elsőfokú bíróság ítélete, hogy az alperesek joggal való visszaélése miben nyilvánult volna meg, továbbá nem indokolta meg a bíróság azt sem, hogy a felperesnek, mint jogcím nélküli használónak miért volt különös méltánylást érdemlőbb a magánérdeke, mint az egyébként tulajdonos alpereseknek.
- [28] Az alperesek a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezése folytán megismételt eljárásban benyújtott fellebbezésükben EFER rendszer útján ismételten megfizették a fellebbezési eljárás illetékét 24.000.- forint összegben.
- [29] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kérte másodfokú perköltségeinek megtérítését. Fellebbezési ellenkérelmében előadta, hogy az alpereseknek az elsőfokú eljárásban lehetőségük lett volna elfogultsági kifogás előterjesztésére, ám ezen joggal nem éltek. A felperes az elsőfokú eljárás során az alperesek által hivatkozott elfogultságot, vagy tisztességtelen eljárást nem tapasztalt. Az elsőfokon eljáró bíróság helyesen állapította meg és álláspontját a vitatott ítéletben kellő módon meg is indokolta, hogy a jognyilatkozat pótlásának feltételei fennállnak. A megkívánt jognyilatkozathoz a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdeke nem vitatható, tekintettel arra, hogy a felperes a jogszabályok által előírt minden követelménynek eleget tett, véglegessé vált építési engedély birtokában a kivitelezésre vállalkozási szerződést kötött, a kivitelezéshez szükséges építőanyagokat beszerezte, továbbá az üzleti tevékenysége bővítéséhez az üzlet átalakítására szüksége van. A felperesi üzlet bővítése alperesek számára érdeksérellemmel nem jár, alperesek az esetleges érdeksérelmüket bizonyítani nem tudták.
- [30] Figyelemmel arra, hogy a VII. rendű alperes az ítélettel szemben fellebbezést nem nyújtott be, így vonatkozásában az elsőfokú döntés jogerőre emelkedett, így az elsőfokú ítélet ezen rendelkezését a felülbírálat nem érintette.
- [31] A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy I-IV. rendű és VI-VIII. rendű alperesek fellebbezése az alábbiak szerint megalapozott.

- [32] Elsődlegesen azt vizsgálta a törvényszék, hogy az alperesi fellebbezés alapján szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A fellebbező alperesek a hatályon kívül helyezés indokaként az elsőfokú bíróság elfogultságára, tisztességtelen eljárásra hivatkoztak. Az általánosan kialakított bírói gyakorlat alapján az elsőfokú eljárás befejezését követően a fellebbezésben elfogultságra hivatkozni eredménnyel már nem lehet. A Pp. 15. § (2) bekezdés ugyanis egyértelműen akként rendelkezik, hogy a kizárási ok bejelentésére a fél az eljárást befejező határozat meghozataláig jogosult. Az elsőfokú eljárás során az alperesek nem nyújtottak be elfogultsági kifogást, és az eljárás szabálytalanságára sem hivatkoztak az eljárási jogszabályok által biztosított kifogás útján. Az eljárás iratanyagából az alperes által hivatkozott tisztességtelen eljárás nem volt megállapítható.
- [33] Az iratok felülvizsgálata alapján pedig a törvényszék megállapította, hogy az elsőfokú eljárásban olyan egyéb eljárásjogi szabálysértés nem történt, amely olyan lényeges kihatással lett volna az érdemi elbírálásra, hogy az megalapozná az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Mindezekre tekintettel a törvényszék a fellebbezést érdemben bírálta el.
- [34] E körben a törvényszék tényként állapította meg, hogy a helységi ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott 1039 m² területű, kivett beépített terület megjelölésű ingatlan az alpereseknek, illetve további, a jelen perben nem álló személyeknek, köztük a egyéb érdekelt1-nek az osztatlan közös tulajdonát képezi. Ezen az ingatlanon, mint általában helyezkednek el a részben a fenti tulajdonosok saját tulajdonú üzlethelyiségei, amelyek vonatkozásában a helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog áll fenn. Tévesen tartalmazta az elsőfokú ítélet azt a megállapítást, hogy a helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlanból a egyéb1. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosát 45m² földterület használati joga illetné meg. A földhasználati jog a jogszabályok alapján kizárólag a jogosulti ingatlan általában tekintetében illeti meg a külön helyrajzi számon lévő felépítmény tulajdonosát, és a használati jog mértéke nem azonosítható az eszmei tulajdoni hányad alapján a teljes ingatlanterületből kiszámított négyzetméter értékkel.
- [35] Tényként állapította meg továbbá a törvényszék, hogy a egyéb érdekelt1 mint a egyéb1 hrsz. számú ingatlan tulajdonosa a hozzájáruló nyilatkozatot a saját üzletének az átépítésére, bejáratának módosítására, bővítésére kérte meg a tulajdonostársaktól. Az sem volt vitatott tény a felek között, hogy a egyéb érdekelt1 a hozzájáruló nyilatkozatok beszerzése során műszaki dokumentációt nem tárt a tulajdonostársak elé, a hozzájárulást a műszaki kivitelezés ismeretének hiányában adták meg a tulajdonostársak. A hozzájáruló nyilatkozat tartalmából egyértelműen nem vonható le semmiféle következtetés a tekintetben, hogy az átépítés a egyéb1 hrsz-ú ingatlanon a közös tulajdonban álló helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlan terhére túlterjeszkedne. Az építési, tervezési eljárásra egyértelműen a hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését követően került sor, és a felperesi felperes1 volt az, aki az építési engedély megkapta. Ezen építési engedély megléte azonban nem releváns a Ptk. osztatlan közös tulajdon használatával kapcsolatos rendelkezéseinek a szempontjából, hiszen az a tulajdonviszonyokat, használati viszonyokat nem rendezi, és nem is rendezheti. Helyesen hivatkoztak a fellebbező alperesek arra, hogy az építési engedély elleni fellebbezés hiánya a terhükre nem értékelhető, hiszen az építési engedélyezési eljárásban a hatóság kizárólag abból a szempontból vizsgálódhat, hogy az építés megfelel-e az arra irányadó szabályoknak.
- [36] Ahogy azt a törvényszék már a hatályon kívül helyező végzésében is megállapította, a végleges építési engedély megléte önmagában nem tekinthető a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdekének. A felperesnek a jognyilatkozat pótlásához a közös tulajdon terhére történő bővítéshez fűződő méltányos érdekét kellett igazolnia és bizonyítania jelen peres eljárásban. Vizsgálnia kellett továbbá az elsőfokú bíróságnak azt is, hogy az alperesek részről megvalósult-e a joggal való visszaélés a jognyilatkozat megtagadása által.

- [37] A Ptk. 5:74. §-a értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban lévő dolog birtoklására, használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek a sérelmére. A jelen esetben a bővítés folytán az osztatlan közös tulajdonú helyrajzi számú hrsz-ú ingatlanból történik foglalás a nem tulajdonos felperes részéről. Attól függetlenül, hogy az elfoglalt terület a bővítéssel együtt sem haladja meg az ingatlanból a egyéb érdekelt-t megillető eszmei tulajdoni hányadot, a Ptk. 5:74. §-a értelmében nem mellőzhető a használatban, annak módosulásában a tulajdonostársak közötti megállapodás, annak hiányában pedig a használat bíróság általi rendezése, különös tekintettel arra, hogy a perbeli esetben a felperes harmadik személyként, és nem tulajdonosként kíván az ingatlanon építkezni, abból területet foglalni. A egyéb érdekelt hozzájárulási kérelme ezen használat megváltoztatására nem terjed ki, abban fel sem merült a használat kérdése annak ellenére, hogy a perbeli tervezett ráépítés a használat egyoldalú megváltoztatásához vezetne. A tulajdonos által korábban beszerzett hozzájárulás tartalma és létrejöttének körülményei alapján nem alkalmas a tulajdonosok közötti, a közös tulajdonban álló ingatlan használatára vonatkozó megállapodás pótlására.
- [38] Ezen túlmenően a jognyilatkozat pótlása körében elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy az alperesek magatartása megvalósít-e olyan joggal való visszaélést, amely alapot ad az általuk megtagadott jognyilatkozat bíróság általi pótlására. A fent írtakra tekintettel a tulajdonostársak előzetesen a perbeli építkezéshez, így a használati viszonyok megváltozásához, lényegében az általuk történő területfoglaláshoz a hozzájárulásukat nem adták meg, így a korábbi hozzájárulás visszavonása útján megvalósuló joggal való visszaélés nem következhetett be. Az építési engedélyt jelen esetben nem a tulajdonostárs, hanem a felperes kapta meg, és a csatolt iratok szerint a beruházást is ő finanszírozta volna, és mivel ahhoz, hogy harmadik személy a közös tulajdonú területen bármilyen változást eszközöljön, a tulajdonostársak többségi határozata szükséges a Ptk. 5:78. §-a alapján, amely jelen esetben a fentiekre tekintettel egyértelműen hiányzott, ezért az alperesek, mint tulajdonostársak a saját tulajdonuk, illetve annak használata védelmében nem valósítottak meg joggal való visszaélést akkor, amikor megtagadták a felperes által kért hozzájárulás megadását a nem tulajdonostárs felperestől a közös tulajdonukban álló osztatlan közös tulajdonú ingatlanon történő építkezési munkálatok megkezdése tekintetében. Figyelemmel arra, hogy alperesek részéről joggal való visszaélés nem valósult meg, ezért nem volt szükséges annak további vizsgálata, hogy az érdeksérelem fenn áll-e, illetve melyik fél részéről áll fenn, ezért nem volt szükséges figyelembe venni a BH.2013.336. számú, illetve az alperesek által megjelölt egyéb eseti döntésekben foglaltakat.
- [39] Mindezekre tekintettel a törvényszék a járásbíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a fellebbezett rész vonatkozásában megváltoztatta, és a felperes keresetét, mint megalapozatlant elutasította.
- [40] Figyelemmel arra, hogy a jogerős másodfokú döntés értelmében a felperes teljes pervesztes lett, így a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a fellebbező alperesek első- és másodfokú perköltségeit. Az I-IV., VI-VIII. rendű alperesek mind az első, mind a másodfokú eljárás során jogi képviselővel jártak el akként, hogy az elsőfokú eljárásra csatolták a jogi képviselővel kötött megállapodást a perköltség vonatkozásában, míg a megismételt eljárásban a másodfokú tárgyaláson eljáró jogi képviselő tekintetében megállapodás csatolására nem került sor, a jogi képviselő munkadíjának IM. rendelet szerinti megállapítását kérték a fellebbező alperesek.
- [41] A felperes terhére megítélt perköltség tartalmazza az alapeljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat, a megismételt elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat, a jelen fellebbezési eljárásban felmerült munkadíjat és a törvényszék által a hatályon kívül helyező végzésben az alperesek javára megállapított ügyvédi munkadíjat is. A törvényszék az

alperesek által az első- és másodfokú eljárásban felszámított ügyvédi munkadíjat a költségfelszámításhoz képest mérsékelte a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2. § (2) bekezdés alapján. Az alapeljárásban a fellebbező alperesek a felkészüléssel, iratok elkészítésével, iratok benyújtásával kapcsolatosan 25 munkaórát számítottak fel, 12.000.- forint óradíj figyelembevételével. A törvényszék ezen munkaórák számát 15 órára mérsékelte, figyelemmel arra, hogy a per tárgyával, iratanyagával, a beadványok elkészítésével ez az időráfordítás áll összhangban. Ezenkívül az alapeljárásban a törvényszék egy tárgyalás vonatkozásában állapított meg 27.500.- forint ügyvédi munkadíjat. A törvényszék a megismételt elsőfokú eljárásban három tárgyalás tekintetében háromszor 27.500.- forint munkadíjat állapított meg, továbbá 8 órára mérsékelte a felszámított munkaórát. A jelen fellebbezési eljárásban felszámított 31 óra helyett 10 órát látott indokoltnak a bíróság az ítélet tanulmányozására és a fellebbezés szerkesztésére ügyvéd2 ügyvéd tevékenysége alatt, míg alperes7 ügyvéd tekintetében a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (3) és (5) bekezdés alapján 6 óra tekintetében 6.000.- forint óradíjjal állapította meg 36.000.- forintban az ügyvédi munkadíjat. Fentiekre tekintettel 33 ügyvédi munkaóra tekintetében 12.000.- forinttal, míg 6 óra tekintetében 6.000.- forinttal, valamint négy tárgyalás vonatkozásában 27.500.- forint/tárgyalás munkadíjjal számolva áfával növelt értéken 688.340.- forintban határozta meg a törvényszék a fellebbező alperesek ügyvédi munkadíját. Ehhez kellett hozzászámítani továbbá a törvényszék által a hatályon kívül helyező végzésben a fellebbező alperesek javára áfával növelten megállapított 84.960.- forint fellebbezési ügyvédi munkadíjat is, így mindösszesen a törvényszék a felperest 773.300.- forint perköltség megfizetésére kötelezte a fellebbező alperesek javára együttesen.

- [42] A fellebbező alperesek a megismételt eljárás ellenére a fellebbezési illetéket 24.000.- forint összegben ismételten megfizették, annak visszaigénylésére jogosultak, figyelemmel arra, hogy a megismételt eljárásban benyújtott fellebbezés az Itv. 51. §-a alapján illetékmentes.

Balassagyarmat, 2022. október 13.

Dr. Nádai Mónika s.k.
a tanács elnöke

Kunné dr. Sándor Krisztina s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Anita s.k.
bíró