

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.014/2024/5.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Suba Ildikó bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: név1

cím1

A felperes képviselője:

Barázné dr. Kiss Annamária egyéni ügyvéd

cím2

Az alperesek: I. rendű

cím3

II. rendű

cím1

III. rendű

cím1

IV. rendű

cím1

Az I. rendű alperes képviselője:

Kecskés Ügyvédi Iroda

cím4

ügyintéző: dr. Kecskés Krisztián ügyvéd), valamint

dr. Futó Barnabás egyéni ügyvéd

cím5

A per tárgya: épületrész bontása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék

52.Pf.633.146/2023/11. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság

3.P.20.736/2022/15. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 265.000 (kétszázhatvanötezer) forint együttes fellebbezési – és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A peres felek a perbeli, B./2 helyrajzi szám alatti két lakóház felépítménnyel rendelkező ingatlan tulajdonostársai, az ingatlan használatát egymás között szerződésben szabályozták. A felperes és házastársa, a II. rendű alperes 15/90 tulajdoni hányaddal az egyik 100 m² alapterületű lakóház kizárólagos használói, míg a másik épületben lévő 80 m² alapterületű – 150 m² lakóterű – lakások egyike 15/90-15/90-ed tulajdoni hányaddal a III. és IV. rendű alperesek, a másik, ugyanekkora lakás pedig 2017 óta 45/90-ed tulajdoni hányaddal az I. rendű alperes tulajdonos kizárólagos használatában áll.

[2] Az I. rendű alperes 2018 nyarán a kizárólagos használatában lévő lakás jelentős volumenű – 190 m²-rel történő – bővítésébe kezdett. Az építkezéshez az I. rendű alperes a tulajdonostársak írásbeli hozzájárulását kérte, azonban azt a felperes nem adta meg, többször közölte az I. rendű alperessel, hogy az építkezés számára kifejezetten sérelmes. Mivel az I. rendű alperes ennek ellenére az építkezést megkezdte, a felperes 2018. nyarán építésfelügyeleti hatósági eljárást kezdeményezett, amelynek eredményeként a hatóság az építkezést 2019 januárjában felfüggesztette, illetve – a felfüggesztés ellenére folytatódó munkálatok miatt – az I. rendű alperest pénzbírsággal sújtotta.

[3] A továbbiakban, 2020. március 31.-én kelt határozatában az építési hatóság az I. rendű alperest a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzésére kötelezte, azzal, hogy hozzájárulás hiányában a „szabálytalanul megépített épületrész” bontását és az eredeti állapot helyreállítását fogja elrendelni.

[4] A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt az I. rendű alperes által indított perben hozott elutasító határozatában (Fővárosi Törvényszék 19.K.705.996/2020/28. szám) a bíróság rámutatott, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) vonatkozó 3. § (2a) bekezdésének 2019. október 24. – től hatályos módosítása valójában pontosítás, a rendelkezés tartalma azonos maradt: közös tulajdon esetén akkor is szükséges a tulajdonostársak nyilatkozata, ha az építető maga is társtulajdonos.

[5] A III. és IV. rendű alperes tulajdonostársak a továbbiakban az I. rendű alperes által kért nyilatkozatot megadták, a felperes és a II. rendű alperes azonban azt továbbra is megtagadták, intimitás-, illetve panorámavesztésre, a benapozottság és a zöldterület, valamint a beépítési lehetőségek csökkenésére hivatkozva.

[6] Az I. rendű alperes ezt követően keresettel kérte a felperes és a II. rendű alperes Épkiv. 3. § (2a) bekezdése szerinti hozzájárulásának ítélettel történő pótlását, a keresetet azonban a bíróság jogerősen elutasította (Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 4.P.20.988/2021/15.; Fővárosi Törvényszék 52.Pf.630.249/2022/7.).

A felperes keresete, az alperesek ellenkérelme

[7] A jelen pert megindító keresetében a felperes – az építkezés leállítását célzó eredménytelen felszólítás után – az I. rendű alperest az általa kivitelezett új épületrészek bontására és az eredeti állapot helyreállítására, a II-IV. rendű alpereseket pedig mindezek túrására kérte kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:71. §, 5:72.§, 5:74. §. valamint 5:29.§ alapján. Előadása szerint a hozzájárulása nélküli építkezés jogosulatlan, emellett az I. rendű alperes rosszhiszemű is volt, ugyanis tudott arról, hogy az építkezés a felperes jogos érdekét sérti.

[8] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy az építkezést a hatályos jogszabályi előírások betartásával kezdte meg, a felperes hozzájárulását csak a jószomszédi viszony megtartása miatt kérte. Vitatta, hogy a munkálatok panoráma-, illetve intimitásvesztést idéznének elő.

[9] A II-IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletét a Ptk. 5:71. § (1) és (2) bekezdése, 5:72. §-a, az 5:29. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az 5:74. § és 5:78. § (2) bekezdés a) pontja alapján hozta meg. Kifejtette, hogy az alperesi beruházás nyilvánvalóan meghaladja a rendes gazdálkodás körét, az ilyen kiadásokhoz pedig a Ptk. értelmében a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges, ami nem állt rendelkezésre. Az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése alapján ugyan az építkezés kezdetekor nem volt szükség tulajdonostársi hozzájárulásra, a polgári jog szabályai szerint azonban igen és az ennek pótlására irányuló per nem volt eredményes. Hangsúlyozta: az építkezés polgári jogi értelemben vett jogellenességét az építési szabályok esetleges betartása nem feltétlenül zárja ki, amennyiben a polgári jogi jogellenesség fennáll, az építmény bontása a megfelelő Ptk. rendelkezés alkalmazásával elrendelhető. Okfejtése szerint a perbeli esetben a Ptk. 5:71.§ és 5:72. §-ai alapján az I. rendű alperes rosszhiszeműsége nyilvánvaló, de fennáll a bontási kötelezettség a felperes tiltakozása miatt is, arra ugyanis olyan időben került sor, amikor az eredeti állapot helyreállítása az I. rendű alperesnek még nem okozott volna aránytalan károsodást. Mindezek alapján a Ptk. 5:29. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a bontás elrendelésének feltételei teljesültek.

[11] A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezését alaposnak találva az elsőfokú bíróság ítéletének

megváltoztatásával a keresetet elutasította. Megváltoztató ítéleti döntésének indokai szerint az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást ugyan helyesen állapította meg, jogi következtetései azonban tévesek. Kifejtette, hogy az Épkiv. szabályai az alperesi építkezés kezdetekor csak arra az esetre írták elő a tulajdonos hozzájárulásának beszerzését az építési munkaterület átadás-átvételéhez, ha az építető egyáltalán nem rendelkezett tulajdonjoggal az érintett ingatlanban. Az utóbb, 2019. október 24-től hatályos szabályozás tette csak kötelezővé a tulajdonostárs nyilatkozatának beszerzését a nem kizárólagosan tulajdonos építető számára. Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés által megkívánt tulajdonosi jognyilatkozat valójában nem hozzájárulás, hanem a munkaterület átadás-átvételének tudomásulvétele a tulajdonostárs részéről, az előzményi, jognyilatkozat pótlása iránti perben hozott elutasító döntés elsődleges indoka pedig az volt, hogy az I. rendű alperes „tudomásul vevő nyilatkozat” helyett „tulajdonosi hozzájárulás” pótlását kérte az Épkiv. 3. § (2a) bekezdése alapján, amit a jogszabályhely 2019. október 24-től hatályos szövege sem kívánt meg.

[12] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság indokait az egyhangú határozathozatal tekintetében is, rámutatva, hogy a Ptk. 5:78. § (2) bekezdés a) pontja az egyhangú határozathozatalt a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz köti, és csak akkor követeli meg, ha a közös tulajdont érintő, valamennyi tulajdonost terhelő kiadásról kell dönten, a perbeli esetben viszont a beruházást kizárólag az I. rendű alperes finanszírozta. Mindezek miatt a másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes építkezésének megkezdéséhez a többi tulajdonos hozzájárulására nem volt szükség, az I. rendű alperes az építkezés kezdetekor hatályos építésügyi előírásokat betartotta, a kizárólagos használatában álló ingatlanrészen az építkezésre jogosult volt. A ráépítés törvényi fogalmi eleme, amely szerint az I. rendű alperes a közös tulajdonú ingatlanon jogosultság nélkül végzett építkezést, nem teljesült, ezért a kereset a Ptk. 5:70. § (1) bekezdése, a Ptk. 5:71. § (1) bekezdése és az 5:29. § (1) bekezdés a) pontja alapján sem volt teljesíthető.

[13] A rosszhiszeműség tekintetében külön is kitért arra, miszerint nem igazolódott, hogy az építkezés kezdete előtt az I. rendű alperesnek tudnia kellett arról, hogy építkezése a felperes tulajdonjogát sérti, ilyen nyilatkozatot ugyanis a tulajdonostársak nem tettek, a hozzájárulás megtagadásából pedig önmagában ilyen következtetést levonni nem lehetett. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az sem tisztázódott, hogy a felperes releváns indokok megjelölésével, megfelelő időben tiltakozott az építkezés ellen, ami ugyancsak a bontási szankció ellen szól.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte és az elsőfokú perköltség összegének költségfelszámítás szerinti felemelését a kereset benyújtását megelőző ügyvédi tevékenységre tekintettel. Másodlagosan az első – vagy a másodfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Hatályban tartó döntés esetére is szükségesnek tartotta az álláspontja szerint törvénysértő módon megállapított elsőfokú ügyvédi munkadíj mellőzését. Felülvizsgálati kérelmének indokai szerint a jogerős ítélet az anyagi és az eljárási szabályokat az ügy érdemére kiható módon sérti. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 264. § (2) bekezdésének megsértését állítva kiemelte, hogy a Fővárosi Törvényszék 19.K.705.996/2020/28. számú ítéletében foglaltak szerinti közigazgatási tevékenység jogszerűségét vizsgáló egyedi döntés, a jelen perben eljáró bíróságot is köti, a

másodfokú bíróság azonban ítéletében ellentétes jogértelmezést követett, kimondva, hogy az építkezés megkezdésekor az I. rendű alperes a jogszabályoknak megfelelően járt el. Utalt arra, hogy az Épkiv. 2019. október 24-től hatályos módosításának miniszteri indokolása szerint valójában nem módosításra, hanem a korábbi jogszabályszöveg pontosítására került sor, amelyre az Épkiv. 3. § (2a) bekezdésének alkalmazásával kapcsolatos jogalkalmazási problémák miatt volt szükség. Hangsúlyozta: az építésügyi hatóság határozata egyedi döntés, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kt.) 4. § (3) bekezdés a) pontja szerint minősülő közigazgatási cselekmény, a jogszerűsége tárgyában keletkezett közigazgatási bírósági döntés a polgári per bíróságát a Pp. 264. § (2) bekezdése értelmében köti, az abban foglaltaktól nem térhet el. A másodfokú bíróság ezzel szemben, jogszabálysértő módon adott olyan értelmezést az Épkiv. hivatkozott szabályának, amely szerint a tulajdoni hányad tulajdonosa azonos építési jogokkal rendelkezik, mint a kizárólagos tulajdonos. Mindez álláspontja szerint azért is problémás, mert az I. rendű alperes maga is elismerte, hogy a felperes hozzájárulását be kellett volna szereznie, ezért is indított jognyilatkozat pótlása iránti pert, igényét nem polgári, hanem közigazgatási jogi szempontokra alapítva, ezenkívül az építkezés kezdetén is kérte a felperes hozzájárulását, azaz maga is ennek megfelelően értelmezte a jogszabályt. Utalt arra, hogy a jognyilatkozat pótlása iránti perben épp a jelen, felülvizsgálattal támadott jogerős ítéletet hozó tanács indokolta elutasító ítéletét akként, hogy az I. rendű alperes kötelezettsége a tulajdonostársak nyilatkozatainak beszerzésére a jogszabályi rendelkezés aktuális tartalmától függetlenül, az építésfelügyeleti hatóság határozata alapján fennáll. Ugyanez a bírói tanács ugyanakkor a jelen perben ezzel ellentétesen – jogszabálysértő módon – nem látta jogi akadályát az I. rendű alperes építkezésének.

[15] Utalt a Kúria Pfv.I.21.043/2022/11. számú, hasonló tényállás mellett meghozott határozatára, amelyben a Kúria 2019. június 1-i kezdő időpont esetében az Épkiv. rendelkezését akként értelmezte, hogy osztatlan közös tulajdon esetén az építkezéshez a tulajdonostárs hozzájárulását be kell szerezni, azaz a Kúria értelmezése is azt támasztja alá, hogy a jogszabály szövegének pontosítása előtt is szükséges volt a tulajdonostársi nyilatkozat.

[16] Az anyagi jogi szabályok közül a másodfokú bíróság a Ptk. 5:71. § és Ptk. 5:72. §-át azzal sértette meg, hogy nem alkalmazta a rosszhiszemű ráépítés jogkövetkezményeit és nem rendelte el az építmény bontását. Hangsúlyozta: azzal, hogy az I. rendű alperes által kért nyilatkozatot nem írta alá és a 2018. június 28-i e-mail üzenetében a tulajdonostársak építkezéshez való jóváhagyásának beszerzését javasolta, kifejezésre juttatta, hogy az építkezés a tulajdonjogát sérti. Ehhez kapcsolódóan a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.027/2000. számú ügyben hozott határozatára utalt. Nézete szerint a másodfokú bíróság nem vizsgálta körültekintően a rosszhiszeműség szempontjából lényeges körülményeket, azt, hogy az I. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy a felperes építésfelügyeleti eljárást indított, amelyben az I. rendű alperes már 2018 októberében kézhez kapta az azzal kapcsolatos iratokat, majd az építkezést leállító hatósági határozatot szándékosan nem vette át és bár a tulajdonostársak tudomásulvétele nélkül el sem kezdhetne volna az építkezést, nemhogy elkezdte, de az azt leállító építésügyi hatósági határozat meghozatala után is tovább folytatta a munkálatokat, a felperes jognyilatkozatát pedig a télikertje lebontásával fenyegetőzve próbálta megszerezni.

[17] Kiemelten hivatkozott a BH2013.12.336. szám alatt közzétett döntésre, amely szerint rosszhiszemű az építkező, ha tulajdonostársa az építkezéshez nem járult hozzá, sérelmezve, hogy a másodfokú bíróság e hivatkozását indokolás nélkül hagyta figyelmen kívül, megsértve ezzel a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglalt kötelezettségét.

[18] Hangsúlyozta azt is: a Ptk. nem ír elő többletfeltételt a tulajdonostárs tiltakozásának figyelembevételéhez, jogszabályi alap nélkül kérte azt számon ítéletében a

másodfokú bíróság. A törvényi elvárásnak ezzel szemben a felperes eleget tett, amikor e-mailben figyelmeztette az I. rendű alperest a tulajdonostársi hozzájárulás szükségességére, nem írta alá az általa kért nyilatkozatot és építésfelügyeleti eljárást kezdeményezett. E magatartásával a felperes egyértelmű tiltakozását fejezte ki, olyan időben, amikor az eredeti állapot még aránytalan károsodás nélkül helyreállítható volt, az I. rendű alperes tehát saját kockázatára folytatta tovább az építkezést.

[19] Az építési jogosultság kérdésében is tévesnek és a Ptk. 5:74. §-át sértőnek tartotta a jogerős ítéleti álláspontot. A jognyilatkozat pótlása iránti perben hozott jogerős ítéletében a másodfokú bírói tanács rögzítette, hogy a felperes számára az alperesi építkezés sérelmes, ezt a megállapítást azonban ugyanazon másodfokú tanács a jelen perben már nem tekintette irányadónak. Azt sem indokolta a másodfokú bíróság, hogy miért jutott arra a következtetésre, miszerint az I. rendű alperes jogosult volt a kizárólagos használatában álló épületrészre építeni, hiszen erre az érvényben lévő használati megállapodás nem jogosította fel, sőt magatartása ellentétes az abban foglaltakkal, a megállapodás ugyanis rögzíti a kizárólagos használatban álló épületrészek méreteit, attól egyoldalúan eltérve az I. rendű alperes nem bővíthette a kizárólagos használatú épületrésze méreteit. Mindezek indokolás nélkül történő figyelmen kívül hagyása nézete szerint sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését.

[20] Az építési jogosultságot álláspontja szerint mind polgári jogi, mind közigazgatási szempontok alapján vizsgálni kell. Az adott esetben közigazgatási és polgári jogi előírások értelmében egyaránt szükség volt a felperes hozzájárulására, előbbi a Kúria Pfv.I.21.043/2022/11. számú ítélete is alátámasztja, míg az utóbbi – ahogyan azt ítéletében az elsőfokú bíróság helyesen levezette – a Ptk. 5:76. § (1) bekezdéséből és a Ptk. 5:78. § (1) és (2) bekezdéseiből következik.

[21] Külön is jogszabálysértőnek tartotta az I. rendű alperes javára a másodfokú bíróság által „visszamenőlegesen” megállapított elsőfokú ügyvédi munkadíjat, annak felszámítása ugyanis az elsőfokú eljárásban nem történt meg és ez a hiányosság a másodfokú eljárásban nem pótolható.

[22] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Nézete szerint a felperes azon érvelését, amely szerint az építkezéshez a felperes hozzájárulására lett volna szükség, a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.630.249/2022/7. számú ítélete, majd a jelen perben hozott első – és másodfokú ítéletek is megdöntötték, rögzítve, hogy az építkezés kezdetekor hozzájárulásra (tudomásul vevő nyilatkozatra) nem volt szükség. A Fővárosi Törvényszék 52.Pf.630.249/2022/7. számú ítéletében foglaltakra tekintettel módosított felperesi érvelés már az építésfelügyeleti hatóság határozatában látta az építkezés akadályát, ez a határozat sem változtat azonban azon, hogy jogszabály ilyen tulajdonostársi nyilatkozat beszerzését nem írta elő, ezért arra az építésfelügyeleti hatóság sem kötelezhette az I. rendű alperest, a hatóság ellentétes tartalmú határozatával szemben a jogorvoslati lehetőséget igénybe vette. A Fővárosi Törvényszék hivatkozott határozata azt is kimondta, hogy az építkezés szabályosan történt, ez pedig egyértelmű cáfolata a felperes felülvizsgálati érvelésének, a jognyilatkozat szükségtelensége és az építési szabályok betartása önmagában indokolja a kereset elutasítását. A felperes nyilatkozatának beszerzését mindennek ellenére, a jószomszédi kapcsolat jegyében kísérelte meg, megkeresésére érdemi kifogást a felperes nem közölt, utóbb, 2019. április 8 – án kelt elektronikus levelében csak kényelmi szempontok miatt, illetve saját, korábbi túlépítése következményeinek elkerülése érdekében mellőzte a válaszadást és egyáltalán nem hivatkozott a jelen perben előadott okokra. Kiemelte, hogy 2019 júliusára az építési munkálatok már 90%-ban elkészültek.

[23] A Kúria Pfv.I.21.043/2022/11. számú végzését álláspontja szerint a felperes jogszabálysértő módon csatolta, a végzés ugyanis már az elsőfokú ítélet meghozatala előtt rendelkezésre állt, utólagos csatolása a Pp. 422. §-ába ütközik, ily módon nem vehető

figyelembe, egyebekben pedig a jelen perbelitől jelentős mértékben különböző tényállás mellett keletkezett.

[24] Nyomatékosította, hogy az építkezést a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezdte meg és mindvégig törekedett a felperessel is a jószomszédi viszony fenntartására. Ennek keretében 2018 áprilisában és májusában a tulajdonostársait egyeztetésre hívta, az építési terv dokumentációt a rendelkezésükre bocsátotta, ekkor a kivitelezés ellen egyikük sem jelzett kifogást. Nézete szerint jóhiszeműsége sem kérdőjelezhető meg, ugyanis az Épkiv. hatályos rendelkezése értelmében alappal bízhatott abban, hogy az építkezéshez a felperes hozzájárulása nem szükséges. A hozzájárulás hiánya csak 2019 márciusában, a munkálatok hatósági leállításával nyert jelentőséget, ekkorra azonban a bővítmény szerkezetkész állapotú volt. Mivel a kifejtettek alapján sem jogellenesen, sem rosszhiszeműen nem járt el és az építkezés a felperes tulajdonjogát sem sérti, az épületrész lebontására nem kötelezhető. A felperes által előadott sérelmeket ezen túlmenően érdemben is vitatta. A Ptk. 5:78. § (1) és (2) bekezdése tekintetében is egyetértett a másodfokú bíróság jogértelmezésével: az adott esetben az építkezésről való döntéshez nem volt szükség egyhangú tulajdonostársi határozatra.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[26] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatának az ügy érdemére kiható anyagi – vagy eljárásjogi szabálysértés illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés esetén van mód, a felülvizsgálattal élő felperes pedig mind az anyagi jogi, mind az eljárási szabályok megsértését és a Kúria határozatától történt eltérést is felróta a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróságnak.

[27] Az adott esetben az I. rendű alperes építkezésének a magánjogi megítélése volt a kérdéses és bár ezt átszínezik az építés hatósági folyamatok, a gyakorlat következetesen alkalmazza az önálló jogági jogellenesség szabályát, amelyből következően közigazgatási jogilag hibátlan építetési eljárás is vezethet szankciós magánjogi jogkövetkezmények alkalmazásához és fordítva: a közigazgatási engedélyek hiánya sem fosztja meg automatikusan az építkezőt a magánjogi védelemtől (Kúria Pfv.21.043/2022/11., Pfv.20.114/2021/10.). A perbeli esetben a felperes a rosszhiszemű ráépítés polgári jogi jogkövetkezményeinek alkalmazását, a Ptk. 5:71. § (2) bekezdése, valamint az 5:29. § (1) bekezdés a) pontja alapján az építmény elbontását kérte. A ráépítés Ptk. szerinti tényállása (Ptk. 5:70. § (1) bekezdés) törvényi feltételként írja elő az építkező jogosultságának a hiányát, ami a magánjogi feltételek vizsgálatát kívánja meg és a törvényi tényállás diszpozitivitására utal: a Ptk. szerinti jogkövetkezmények csak eltérő megállapodás hiányában alkalmazandók – a megállapodás egyben az építkezésre való jogosultságot is jelenti –, ebben az esetben ugyanis az építkezés polgári jogi minősítését a megállapodásban foglaltak szerint kell elvégezni. Az építkezésre való jogosultság pedig azért lehet kérdéses, mert a törvényi tényállás a továbbiakban az „idegen föld”-re történő kivitelezést írja elő, saját tulajdonra történő építkezés értelemszerűen nem eredményez tulajdonszerzést. Abból, hogy a Ptk. a tulajdonjogot jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok közötti teljes és kizárólagos jogi hatalomként definiálja (Ptk. 5:13. § (1) bekezdés), következik, hogy magánjogi értelemben a tulajdonos jogosult építkezni a saját ingatlanán, tulajdonjogából fakadó jogosítványai ezt megengedik a számára és ettől különböző kérdés – mert eltérő jogági

szabályok hatálya alá tartozik – a szükséges hatósági engedélyek megléte. Az 1/1 arányú, azaz kizárólagos tulajdonjog esetén tehát a tulajdonos építési jogosultsága magánjogi szempontból nem vitatható. Osztatlan közös tulajdon esetén azonban a tulajdonostárs csak részben épít a saját tulajdonára, az építkezés – tulajdoni hányadaik arányában – tulajdonostársai tulajdonára, azaz idegen földre is történik. Mindezek miatt, amennyiben a tulajdonostárs építkezéséhez a tulajdonostársak nem járulnak hozzá, az építkező tulajdonostárs nélkül jár el, hogy erre – legalábbis teljes mértékben – jogosult lenne, azaz teljesül a ráépítés törvényi feltétele, az építkezést ezért a továbbiakban a Ptk. hivatkozott rendelkezései alapján kell megítélni.

[28] A perbeli esetben nem volt vitatott, hogy a felperes az I. rendű alperes építkezéséhez nem járult hozzá, hozzájárulása hiányában az I. rendű alperes nélkül építkezett, hogy arra magánjogi értelemben jogosult lett volna. Mindezek miatt a másodfokú bíróság a Ptk. hivatkozott rendelkezésének téves értelmezésével tekintette az I. rendű alperest építkezésre jogosultnak és tévesen zárta ki emiatt a ráépítés Ptk. szerinti szabályának alkalmazását. A másodfokú bíróság indokaira és a felperes felülvizsgálati érvelésére is figyelemmel hangsúlyozza a Kúria, hogy az építésügyi előírások önálló – közigazgatási – jogosulti feltételeket írnak elő, ezeknek jelentősége azonban a magánjogi megítélés tekintetében csak annyiban van, amennyiben az – akárcsak részben – a tulajdonosok érdekeit is figyelembe veszi, akkor is csak az alkalmazandó jogkövetkezmények körében. A jelen perben is érvényesülő, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § - ában szabályozott ügynevezett egyszerű bejelentéssel induló építkezés azonban nélkülözte az előzetes hatósági vizsgálatot, így annak a magánjogi megítélés szempontjából nincs jelentősége. Mindezek miatt az előzményi, közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perben hozott határozattal esetlegesen ellentétes jogerős ítéleti megállapításnak, és a Kúria utóbb csatolt Pfv.I.21.043/2022/11. számú határozatának sincs befolyása a jelen ügy érdemére, a ráépítés törvényi feltételeit ugyanis tisztán a Ptk. alapján kell megítélni, ennyiben a felperes felülvizsgálati érvelése is téves.

[29] A továbbiakban, a per érdeme szempontjából az I. rendű alperes ráépítésének jó – vagy rosszhiszeműségét kellett megítélni, a törvény ugyanis kizárólag a rosszhiszemű ráépítés esetén teszi lehetővé az építmény keresettel kért bontását.

[30] Abból, hogy az építkezésre való jogosultság hiányát a törvény a rosszhiszeműségtől elkülönítve szabályozza, következik, hogy önmagában a jogosultság hiánya – bár azzal gyakran mutat átfedést – nem jelent rosszhiszeműséget, sőt az építkezésre való jogosultság hiánya kifejezett feltétele a ráépítéssel történő tulajdonszerzésnek. Rosszhiszeműnek a ráépítő a Ptk. szerint két esetben minősülhet: amennyiben a föld tulajdonosa a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást [Ptk. 5:71.§ (1) bekezdés], valamint akkor, ha az építkezés megkezdése előtt az építkező tudta, vagy a körülmények alapján tudnia kellett, hogy az építkezés a tulajdonos tulajdonjogát sérti [Ptk. 5:71. § (2) bekezdés].

[31] Az adott esetben ebben a tekintetben is az elsőfokú bíróság értelmezte helyesen a törvényi tényállásban foglaltakat és azt a rendelkezésre álló adatokkal összevetve helyesen következtetett az alperesi építkezés rosszhiszeműségére. A felperes ugyanis megfelelő időben tiltakozott az alperesi építkezés ellen, az előzetes nyilatkozat aláírása megtagadásának egyenes és következetes folytatása volt az építésfelügyeleti eljárás megindítása, amelyről az I. rendű alperes már 2018 őszén értesült és ekkor az építkezés készültségi foka még nem volt olyan mértékű, mint az I. rendű alperes által hivatkozott 2019. júliusi időpontban. Megjegyzi a Kúria, hogy adott körülmények között, egy vagy több tulajdonostárs következetes tiltakozása ellenére az építési folyamat gyorsítása is rosszhiszemű, a tiltakozó tulajdonostárs joggyakorlása megghiúsításának irányába ható magatartás, az építkező tulajdonostárs az ebből

eredő esetleges kárát nem háríthatja át a tiltakozó tulajdonostársra. Az I. rendű alperes rosszhiszemősége tehát a Ptk. 5:71.§ (1) bekezdése alapján fennállt.

[32] A körülményekből ugyanakkor az is nyilvánvaló kellett, hogy legyen az I. rendű alperes számára, hogy az építkezés szerkezetet és jelentős nagyságú alapterületet érintő jellege, annak volumene miatt sérti a felperes tulajdonostárs tulajdonjogát (Ptk. 5:71. § (2) bekezdés). A tervezett beruházás a jelenlegi lakóterület nagyságát is meghaladó mértékű növekedést jelent az alperesi építményben, ez pedig alapjaiban alakítja át az ingatlan addigi használatát és a tulajdonviszonyokat is megváltoztatja: 45/90-es arányú tulajdonosból az I. rendű alperes többségi tulajdonossá válik, ami a közös ügyek nagy részében számára kizárólagos döntési pozíciót eredményez. Ezek a változások – bár a perbeli esetben ennek a [31] bekezdésben leírtak folytán már nem volt jelentősége – önmagukban az építkezés tényéből és annak volumenéből megállapíthatók és nyilvánvalók is, függetlenül attól, hogy hivatkozott-e rájuk konkrétan a tiltakozó tulajdonostárs vagy sem. Helyesen utalt ugyanis így a felperes arra, hogy a tulajdonjogból fakadó jogosítványait valamennyi tulajdonos csak a többiek jogainak a megsértése nélkül gyakorolhatja (Ptk. 5:74. §), a perbeli esetben az I. rendű alperes e szabállyal alapvetően szembehelyezkedett: nem vette figyelembe sem a meglévő tulajdoni, sem a kialakult használati struktúrát. A kifejtettek alapján az I. rendű alperes építkezése rosszhiszemű volt, emiatt az elsőfokú bíróság megalapozottan alkalmazta a Ptk. alapján a rosszhiszemű túlépítés szabályait, elrendelve az alperesi felépítményrész bontását (Ptk. 5:29. § (1) bekezdés a) pont).

[33] A másodfokú bíróság indokaira utalva a Kúria rámutat: a tulajdonos tiltakozását a törvény nem köti alakszerűséghez, különleges feltételhez vagy a tiltakozás okainak megjelöléséhez és az utóbbiak „megfelelőségét” sem kívánja meg. A ráépítés körében szabályozott tiltakozási lehetőség a tulajdonjog magánjogi értelemben vett teljességéből fakad: alanyi jog, amelynek gyakorlását nem kell indokolni, a tulajdonosi autonómia biztosítja a tulajdonos döntési jogát arra, hogy beleegyezzon tulajdonjogi helyzete építkezés általi korlátozásába vagy ellenezzé azt. A tiltakozás alakszerűsége sem kötött: tiltakozását a tulajdonos formai előírások nélkül kifejezésre juttathatja, elvárás azonban, hogy az az építkező számára felismerhető és kifejezett legyen. E követelménynek is megfelelt azonban a felperes következetes, folyamatos eljárása, amely végül az építkezés hatósági felfüggesztéséhez vezetett. Mindezek alapján a másodfokú bíróság tévesen tulajdonított jelentőséget a felperesi tiltakozás indokainak vagy azok megalapozottságának: önmagában a megfelelő időben megtett tiltakozás – ez a feltétel a peradatok szerint teljesült – ellenére történő építkezés már megvalósítja a rosszhiszeműséget.

[34] A korábbi, az építkezést előzetes engedélyezési eljáráshoz kötő közigazgatási szabályozás esetén az engedéllyel történő építkezéssel létrejött felépítmények bontását egy esetleges magánjogi sérelem esetén is ritkán rendelte el a polgári per bírósága. Ennek az volt az oka, hogy a jogági jogellenesség önállósága szerint eljárva is figyelembe kellett venni, hogy az építési engedélyezési eljárásban az építésügyi hatóság meghatározott szempontok szerint figyelembe vette az érintett tulajdonosok – szomszédok – érdekeit és ezen előzetes vizsgálat alapján határozott az engedély kibocsátásáról, ezért azt a polgári per bírósága is tiszteletben tartotta. Az érintetteknek lehetőségük volt a hatósági eljárásban fellépniük jogaik védelme érdekében hozzájárulásuk megtagadásával, vagy jogorvoslat igénybevételével.

[35] A perbeli esetben azonban előzetes közigazgatási engedélyezésre nem került sor, a jogszabály kizárólag az úgynevezett egyszerű bejelentést kívánta meg, így a magánjogi jogsértés iránti perben eljáró bíróság vizsgálta először az érintett tulajdonostársak esetleges érdeksérelmét, amely a jelen esetben kifejezett, jóhiszemű eljárás esetén az I. rendű alperes számára is felismerhető volt.

[36] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét hagyta helyben, mert a másodfokú bíróság a Pp. 346. § (5) bekezdésének megsértésével és az anyagi jogi szabályok (Ptk. 5:70. § (1) bekezdés, 5:71. § (1) és (2) bekezdés) téves értelmezésével tért el az elsőfokú bíróság jogi következtetéseitől, a rendelkezésre álló adatokat a per szempontjából irreleváns közigazgatási folyamatok szempontjából értékelte. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a helyes, polgári jogi szabályok szerinti jogkövetkezmény alkalmazásával bírálta el a keresetet, ítéletét a Kúria – indokaira is kiterjedően – a perköltség tekintetében is megalapozottnak találta, ezért az elsőfokú ítéletet a perköltségre is kiterjedően hagyta helyben.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelme eredményesnek bizonyult, ezért a Kúria a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I. rendű alperest kötelezte a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint a felperes által csatolt költségfelszámításnak megfelelően meghatározott, a felperes jogi képviselével a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból, valamint a felperes által lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből álló fellebbezési – és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel utal arra a Kúria, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a felperes által sérelmezett perköltséget megállapító rendelkezés is hatályát veszítette.

[38] A Kúria a fenti határozatát – mivel tárgyalás tartását a felek nem kérték, és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek – a Pp. 405. § - án keresztül érvényesülő Pp. 367. § (1) bekezdés a) pontja értelmében tárgyaláson kívül eljárva hozta meg.

[39] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Záró rész

Budapest, 2024. október 9.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző