

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 szabályozott arányok szerint módosítja. A tulajdoni arány ilyen módosulása elleni tiltakozás jogellenes magatartásként nem értékelhető. Valójában tehát olyan helyzetet kell teremteni az építkezni kívánó részéről, ami megfelel a Ptk. 137. § (4) bekezdéséhez is kapcsolódó PK. 7. sz. 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 karbantartása 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 eltérés tovább növekedjék 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 eltérés 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.

(Legf. Bir. Pfv. I. 20.935/2009.)

213 Az ingatlan tulajdonosa felel az ingatlanán lévő fa lehullott ága által okozott kárért, ha karbantartási, ellenőrzési kötelezettségének elmulasztása megállapítható. Az ingatlan tulajdonosát a szomszédos ingatlanról átnyúló ágak tekintetében is terheli az a kötelezettség, hogy megvizsgálásuk alapján megállapítsa, hogy azok balesetveszélyesek-e [Ptk. 101. § (1) bekezdés és 339. § (1) bekezdés].

Az alperes kollégiumában lakó felperesek 2004. május 3-án este a kollégium udvarán feküdtek, amikor egy fáról lezuhanó korhadt, vastag ág rájuk esett és ennek következtében több sérülésük keletkezett. A balesetről az alperes jegyzőkönyvet vett fel.

A felperesek a keresetükben a balesettel összefüggő vagyoni és nem vagyoni káraik megtérítésére kérték az alperes kötelezését.

Az alperes elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan kármegosztás alkalmazását kérte. Nem tartotta bizonyítottnak, hogy a kárt a kollégium kertjében álló fáról leszakadt ág okozta, és vitatta a kártérítés mértékét is.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének részben helyt adó ítéletében kötelezte az alperest, hogy az I. r. felperesnek késedelmi kamataival együtt fizessen meg 3 000 000 forint nem vagyoni kártérítést, 678 000 forint vagyoni kártérítést, továbbá 2008. július 1-jétől havi 6000 forint járadékot. Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy a II. r. felperesnek késedelmi kamataival együtt fizessen meg 4 500 000 forint nem vagyoni kárt, 3 676 860 forint vagyoni kárt és 2008. július 1-jétől havonta havi 85 690 forint járadékot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint nincs jelentősége annak, hogy a faág a kollégium udvarán álló vagy a szomszéd kertben lévő fáról esett-e le, mert az alperesnek – mint az ingatlan tulajdonosának – a karbantartási kötelezettsége a kertbe áthajló ágak vonatkozásában is fennáll, ezért az e kötelezettsége elmulasztásával okozott kárért a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján felel. A lefolytatott bizonyítás alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az udvaron lévő öreg, magas fák rendszeres kezelése, ellenőrzése, karbantartása nem történt meg. A felperesek közreható magatartást nem tanúsítottak, az udvar használata részükre nem volt tilos. Az pedig, hogy a baleset pontos helye nem volt meghatározható, nem értékelhető a felperesek terhére. A balesetről a jegyzőkönyvet az alperes készítette, ő volt abban a helyzetben, hogy a megfelelő adatokat rögzítse.

A felperesek keresetét teljes mértékben elutasító döntés érdekében az alperes élt fellebbezéssel. A másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, és a keresetet teljes terjedelmében elutasította. A másodfokú ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy az alperest az ingatlanán található fák állapotának

ellenőrzése, karbantartása, a balesetveszélyes ágak szükség szerinti eltávolítása terén kötelezettség terheli, nem értett egyet azonban azzal, hogy a szomszéd ingatlanról átnyúló faágak tekintetében is fennállna hasonló kötelezettsége. Az áthajló ágak idegen tulajdonban állnak, amelyek tekintetében az alperes azok levágására nem jogosult, csupán az a kötelezettség terheli, hogy felhívja a szomszédot ezek eltávolítására és csak ennek elmaradása esetén távolíthatja el azokat [Ptk. 101. § (2) bekezdés]. A Ptk. 102. § (1) bekezdése alapján az alperest olyan kötelezettség is terheli, hogy az áthajló ágak levágása érdekében megengedje a szomszédnak az ingatlanára való belépést. Az alperesnek azonban az ezzel kapcsolatos kötelezettsége csak a szemmel láthatóan balesetveszélyes ágak tekintetében áll fenn, az egészségesnek látszó ágak kapcsán nincs olyan kötelezettsége, hogy azok eltávolítására szólítsa fel a szomszédot. A másodfokú bíróság szerint a perben rendelkezésre álló adatok alapján azt sem lehetett megállapítani, hogy az alperes ingatlanára láthatóan balesetveszélyes faágak nyúltak át, és azt sem, hogy a felperesek kárát okozó faág melyik fáról hullott le. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében azonban a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy kárukat az alperes mulasztása okozta, ennek sikertelenségét a felperesek terhére kell értékelni. Miután a felperesek kára és az alperes esetleges mulasztása közötti okozati összefüggés nem bizonyított, a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése nem alkalmazható.

A felperesek felülvizsgálati kérelme az elsőfokú ítéletet helybenhagyó döntés meghozatalára irányult. A felperesek szerint a jogerős ítéletnek a kereseti követelés jogalapjával kapcsolatos megállapításai aggályosak és iratellenesek, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapulnak. A felülvizsgálati kérelem utal a balesetről felvett jegyzőkönyv tartalmára, amelyből megállapítható, hogy a baleset helyszínén álló két darab fa valamelyikéről zuhant le az ág. Az alperes a perindítás előtt és a per első szakaszában sem utalt arra, hogy a balesetet okozó ág esetleg a szomszéd telken álló fáról származna. E körben a jelentős tényadatot rögzítő jegyzőkönyvet a Pp. 196. §-a értelmében okirati bizonyítéknak kell tekinteni. A szomszéd telken lévő fa „gondolata” 3,5 évvel a baleset után, egy 2007. szeptember 4-ei tanúvallomás (M. J. vallomása) hatására került fel. A bíróság által meghallgatott P. L. és P. I. tanúk vallomásából ugyanakkor megállapítható, hogy a balesetet okozó fa az alperes ingatlanán állt. Mindezekre tekintettel az nem volt bizonyított a perben, hogy a balesetet okozó faág a szomszéd kertjében álló fáról származna és az sem, hogy a leesett ág a baleset előtt egészségesnek látszott volna. A felperesek szerint ezért a fényképfelvételek, a tanúvallomások, a felperesek következetes előadásai és az okirat megfelelően bizonyította a Ptk. 339. §-a (1) bekezdésének első fordulataiban szabályozott kárelemeket, míg az alperes kimentése sikertelen maradt. A felperesek szerint figyelembe kell venni K. D. tanúvallomását is a tekintetben, hogy nem lehetett szó egészségesnek látszó ágakról; aggályos továbbá a jogerős ítéleti érvelés amiatt is, hogy mintegy 8 méter magasságból történt az ág zuhanása, a talajról szemlélve azonban nem lehet megítélni az olyan magasságban lévő ágak állapotát, a karbantartás pedig nem szemlélődő, passzív magatartás, hanem tevőleges cselekvés. Az általános elvárhatóság zsinórmértéke szerint még fokozottabban kell eljárni a

kollégium udvarának karbantartása terén, mert a nagy számú egyetemista kerti jelenléte miatt a preventív intézkedésekre kiemelt figyelmet kell fordítani a balesetek megelőzése érdekében. A perbeli esetben bizonyított, hogy a karbantartás nem valósult meg, az alperes éppen a baleset miatt észlelte a karbantartás szükségességét. Önmagában M. J.-nek a vallomása, amely szerint a perrel érintett területre több faág is belóg a szomszéd ingatlanról, nem teszi súlytalanná a baleseti jegyzőkönyv megállapításait, P. L. és P. I. tanúk konkrét tényelőadásait. Mindezeket azonban a másodfokú bíróság a mérlegelési körből kirekesztette és emiatt jogszabálysértő döntést hozott.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályban tartását kérte, amennyiben pedig erre a Legfelsőbb Bíróság nem lát lehetőséget, kérte a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását a fellebbezésében írt szempontokra tekintettel „a kártérítés jogalapja, illetve összesszerűsége tekintetében”. Az alperes utalt arra, hogy a felperesek sem az első-, sem a másodfokú eljárás során nem vonták kétségbe annak lehetőségét, hogy a faág a szomszéd kertben álló fáról szakadt le és ezzel kapcsolatos bizonyításra sem került sor. A felülvizsgálati kérelem a tanúvallomások egyes részeit kiragadva téves következtetéseket rögzít. P. L. és P. I. tanúk vallomásából nem állapítható meg az, hogy a tanúk azonosították azt a fát, amelyről az ág leesett. A becsatolt fényképfelvételek bizonyítékul nem szolgálhatnak, mert azok a balesetet követően több évvel készültek, amikor a fák lombozata már markánsan átalakult. Az alperes kiemelte, hogy a jegyzőkönyv kizárólag a kollégium udvarán álló fákra vonatkozóan tartalmaz információkat és a jegyzőkönyvet a felperesek elmondása alapján vették fel. Az alperes elmentmondásosnak tartja azt is, hogy amikor a felperesek az alperes ingatlanán lévő fákról beszélnek, azokat olyan magasnak tartják, amelyek esetében szemlélődéssel a balesetveszélyességet nem lehet megállapítani, míg a szomszédos ingatlanon lévő fa áthajló ágának balesetveszélyességét egyértelműen megállapíthatónak tartják.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A jogerős ítélet indokolásában a bíróság a felpereseknek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapított keresete alapján helyesen utalt arra, hogy a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben káruk keletkezett. Helyes a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésére hivatkozás is, amelynek értelmében a bizonyítás esetleges sikertelensége törvény eltérő rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli. Tévesen foglalt állást azonban a másodfokú bíróság a bizonyítási teher átfordulása és a felpereseket terhelő bizonyítási kötelezettség teljesítése tekintetében. Az elsőfokú bíróság nem fordította át a bizonyítási terhet az alperes terhére amiatt, hogy a baleseti jegyzőkönyvet az alperes alkalmazottai vették fel, hanem elsődlegesen a jegyzőkönyv tartalmára utalt és azt vette figyelembe, amikor értékelte a bizonyítékokat. Az alperes szerint a jegyzőkönyv a felperesek előadása alapján készült, valójában azonban az alperes az általa készített jegyzőkönyvben tényként rögzítette: „A hátsó udvaron a kerítés körül több magas, különböző fajtájú, a koronamagasságig nyúló, száraz, kor-

hadt ágakkal tarkított lombosított fa található. A baleseti eseményt szenvedett hallgatók is ilyen fa(ák) alá, illetve közelébe terítették a plédet (helyszíni szemle során a pléd leterítésének megjelölt helyét figyelembe véve két fa lombkoronájáról is lezuhanhatott a súlyos sérülést okozó ág)”. A jegyzőkönyv tartalmazza továbbá: „A fák koronamagasságát tekintve csak becsülhető kb. 6–8 méteres zuhanási magasság, mivel a letérés pontos helye utólag egyik fán sem azonosítható”.

A bíróságnak abból kellett kiindulnia, hogy a baleset az alperes ingatlanán következett be, olyan módon, hogy a terület feletti fák valamelyikéről zuhant le az a faág, amely a felperesek károsodását okozta. Önmagában az, hogy a törés helye valamelyik fán pontosan nem volt beazonosítható, nem zárja ki, hogy a bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján a baleset bekövetkezésének körülményeit megállapítsa. Az ingatlanon – a baleset helyszínén – az alperes által készített jegyzőkönyv, valamint a tanúk vallomása szerint is nagyméretű, régi fák voltak. P. L. és P. I. tanúk ugyan nem tudták beazonosítani azt a fát, amelyről az ág leesett, de vallomásuk azt bizonyítja, hogy az érintett területen lévő fák régiek (P. L.) és a talajtól számítva 7–7,5 méter magasak (P. I.). K. D. tanú azt vallotta, hogy mikor a baleset történt, akkor figyelt fel arra, hogy „milyen hatalmas korhadt ágak vannak a magas fákon.” (8. számú jegyzőkönyv). Az alperes a keresetlevél beadását követően előterjesztett ellenkérelmében (2007. március 23.) maga is arra utalt, hogy a baleset azért következett be, mert az „udvaron lévő fák valamelyikéről az előző napi esőzésektől vízzel telt elhált ágak közül egy” a felperesekre esett; védekezésül pedig csupán a felperesek nagymértékű közrehatására hivatkozott. Sem a baleseti jegyzőkönyv, sem az ellenkérelem nem tartalmaz tényszerű adatot arra vonatkozólag, hogy a baleset helyszínén a szomszéd ingatlanról áthajló korhadt ágak is voltak. Erre először M. J. tanú hivatkozott (8. számú jegyzőkönyv), az a nyilatkozata azonban, hogy „ahol tudomásom szerint a felperesek a pléden feküdtek, több faág belóg a szomszéd területéről”, az előbbi bizonyítékok értékelhetőségét nem zárja ki. A bíróságnak a tényállást a rendelkezésre álló összes bizonyíték egybevetése alapján kell megállapítania, a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelnie, egyes bizonyítékokat megfelelő indokolás nélkül az értékelés folyamatából nem zárhat ki [Pp. 206. § (1) bekezdés].

Mindezekre tekintettel nem okszerűtlen az a következtetés, hogy a balesetet az alperes ingatlanán álló fáról leeső egyik ág okozta, hiszen a tanúvallomásokból, a jegyzőkönyv tartalmából és az alperes korábbi ellenkérelmeiben foglaltakból levonható következtetések erre utalnak, és csupán M. J. tanú veti fel a vallomásában a szomszédból áthajló ágak lehetőségét. Amennyiben az alperesnek kétségei voltak azzal kapcsolatban, hogy az ingatlanán bekövetkezett balesetet nem az ingatlanán álló fáról leeső ág okozta, akkor az ezzel kapcsolatos vizsgálódást időben el kellett volna végeznie és az erre utaló ténymegállapításokat a jegyzőkönyv nyilvánvalóan tartalmazta volna. Az elsőfokú bíróság mindezek értékelésével nem a bizonyítási terhet fordította meg, hanem az alperes magatartásának értékelését egybevetette az egyéb rendelkezésre álló bizonyítékokkal és azt, hogy védekezése éveken keresztül nem erre irányult, úgy értékelte, hogy a baleset bekövetkezésének a felperesek által állított módját maga sem vitatta. Azt követően, hogy az alperes védekezésének

iránya és ennek megfelelően a tartalma is megváltozott, az elsőfokú bíróság azért nem tartotta szükségesnek a további bizonyítást, mert az alperes karbantartási kötelezettségét – helyesen – az áthajló ágak tekintetében is megállapíthatónak tartotta. E körben a másodfokú ítélet indokolása ugyancsak téves.

A Ptk. 100. §-ának (2) bekezdése értelmében a tulajdonos a földjére áthajló ágakat jogosult levágni, ha azok a földrendes használatát gátolják és a fa tulajdonosa azokat felhívás ellenére sem távolítja el. Ebből következően az alperest az áthajló ágak tekintetében is terhelte olyan kötelezettség, hogy azok megvizsgálása alapján megállapítsa: az ágak a rendes használatot gátolják-e, illetőleg balesetveszélyesek-e.

M. J. tanú vallomása szerint az adott területen az ősparkot három részre osztották, három telek alakult ki, amelyen régi, magas fák vannak. Az adott esetben tehát olyan magas fákról van szó, amelyek balesetveszélyessége egyszerű szemrevételezés alapján nem is állapítható meg, ezért a másodfokú bíróság tévesen hivatkozott arra, hogy az alperes felelőssége csak akkor áll fenn, ha az áthajló ág balesetveszélyessége szemrevételezéssel nyilvánvalóan megállapítható volt. Az érintett fák, az áthajló ágak balesetveszélyessége ugyanis egyszerű szemrevételezéssel nem, hanem csak a teljes magasságában történő részletes vizsgálattal állapítható meg és ezt az alperes az áthajló ágak tekintetében is elmulasztotta.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével, a Ptk. 101. §-a (2) bekezdésében foglaltak tekintetében téves következtetésre jutott és jogszabálysértően állapította meg, hogy a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésébe foglalt konjunktív feltételek nem állnak fenn. A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogszabálysértő határozatot egészében hatályon kívül helyezte és miután a kereset összesszerűsége tekintetében a fellebbezés elbírálására nem került sor, az ügyben eljáró másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

(Legf. Bír. Pfv. III. 21.286/2009.)

214 Ha a gépjármű hibáját több hónap alatt sem tudják eredményesen kijavítani, a jogosult akkor is elállhat az adásvételi szerződéstől, ha a kötelezett a kijavítást egyébként továbbra is vállalja [Ptk. 306. § (3) bek.].

A felperes 2001. december 22-én 8 300 000 forint vételár ellenében megvásárolta az alperestől a Citroen Evasion HDI Exkluzív típusú új személygépjárművet. A felek megállapodtak abban is, hogy az alperes a kötelező egyéves jótállási időt követő két évre, legfeljebb azonban 50 000 km futásteljesítményig a gépkocsi hibátlanságáért jótáll.

Röviddel a jármű 2001. december 22-ei átvételét követően a felperes már számos hiányosságot, hibát jelzett. Így közölte, hogy hiányzik az első szivargyújtó, a váltókar alatti patentolható tartó, a magyar nyelvű használati utasítás, a rádió használati utasítása, emellett az ülésrámpit helyenként kifakult, foltos, az ablaktörlőgumi felkeményedett, nem töröl, az elektromos tetőablak tömítése részben elvált, az autó hidegben nehezen indul és nagyon