



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.018/2025/8.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Lopota Viktor ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt I. RENDŰ FELPERES NEVE (CÍME) I. rendű, II. RENDŰ FELPERES NEVE (CÍME) II. rendű, III. RENDŰ FELPERES NEVE (CÍME) III. rendű és IV. RENDŰ FELPERES NEVE (CÍME) IV. rendű felperesnek – a Dr. Sóvágó Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Sóvágó Sándor ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) I. rendű, a Vass és Vass Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Vass Gergely ügyvéd) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) II. rendű, III. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) III. rendű, IV. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) IV. rendű, V. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) V. rendű, VI. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) VI. rendű, VII. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) VII. rendű, VIII. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) VIII. rendű, IX. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) IX. rendű, X. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) X. rendű, XI. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) XI. rendű, XII. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) XII. rendű, XIII. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) XIII. rendű, valamint a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Szűcs Csaba kamarai jogtanácsos) által képviselt XV. RENDŰ ALPERES NEVE XV. rendű és az Imre Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt XVI. RENDŰ ALPERES NEVE (CÍME) XVI. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2024. december 5-én meghozott 1.G.40.222/2022/96. számú ítélete ellen a II-XIII. rendű alperesek részéről 98. sorszámon benyújtott fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi a II-XIII. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I-IV. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 1 960 000 (Egymillió-kilencszázhatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás szerint a ...9 helyrajzi számú, természetben a CÍM alatt található, 325 m² alapterületű „kivett lakóépület udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát 2015. november 13-i bejegyzésekkel a X., a XI., a XII. és a XIII. rendű alperesek szerezték meg egymás közt egyenlő tulajdoni hányadok mellett. A 2017. és 2018. években a felperesek, az I., a II., a III. rendű alperesek, a IV. rendű alperes jogelődjai, valamint az V-IX. rendű alperesek mint vevők adásvételi szerződéseket kötöttek a

X., a XI., a XII. és a XIII. rendű alperesekkel, mint eladókkal amelyekkel az egyes szerződésekben meghatározott hányadban tulajdonjogot szereztek az ingatlanon. Az adásvételi szerződések megkötésével azonos napokon a felperesek, az I-III. rendű alperesek, a IV. rendű alperes jogelődjei, valamint az V-IX. rendű alperesek vállalkozási szerződéseket kötöttek a perben nem álló KFT. vállalkozóval annak érdekében, hogy az építsen az ingatlanra egy 7 lakást magába foglaló lakóépületet azzal, hogy a szerződő felek az egyes vállalkozási szerződésekben rögzítették, hogy az a 7 lakásos lakóépületből melyik lakás és gépkocsibeálló megépítésére vonatkozik.

[2] A vállalkozási szerződések alapján megvalósított 7 lakásos lakóépületre a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a 2019. január 30-án véglegessé vált .../2019. számú határozatában használatbavételi engedélyt adott. A lakóépület a felperesek és az I-X. rendű alperesek használatilag megosztott közös tulajdonába került azzal, hogy a XI., a XII. és a XIII. rendű alperesek nem rendelkeztek tulajdonjoggal a lakóépületben, az ugyanis kizárólag a földrészleten állt fenn. A tulajdonostársak által kialakított használati viszonyok szerint az épületben az I. emeleti 1. számú lakóegység az I. rendű alperes, az I. emeleti 2. lakóegység a II. és a IV. rendű felperesek, a II. emeleti 3. lakóegység a II. és a III. rendű alperesek, a II. emeleti 4. lakóegység a IV. rendű alperes, a III. emeleti 5. lakóegység a III. rendű felperes, a III. emeleti 6. lakóegység az I. rendű alperes, a IV. emeleti 7. lakóegység az V-IX. rendű alperesek, a P1 jelű gépkocsibeálló pedig a X. rendű alperes használatában áll. A XIV. és a XV. rendű alpereseknek a II. és a III. rendű alperesek tulajdoni illetőségén jelzálogjoga áll fenn, amelyet elidegenítési és terhelési tilalom biztosít.

[3] 2017. december 5-én – tehát még a kivitelezés időszakában – az I. és a III. rendű felperesek, valamint a II., a III., az V., a VI., a VIII., a IX. és a XIII. rendű alperesek társasház alapító okiratot írtak alá, amely szerint az ingatlanon felépítésre kerülő 7 lakást magában foglaló lakóépületet feljegyzett alapítású társasházzá alakítják át. Az okiratban – egyebek mellett – rögzítették, hogy a közös tulajdon 811/811 tulajdoni hányadból áll, amelyet a külön tulajdonba kerülő albetétek (a lakások és a hozzájuk tartozó loggiák, teraszok, valamint a teremgarázs) összes alapterületének figyelembevételével határozták meg. Ezen alapító okirat alapján a társasház alapítás tényét feljegyezték az ingatlan tulajdoni lapjára.

[4] A lakóépület felépítését követően a felperesek kezdeményezésére a BT. .../2021. munkaszámom elkészítette a megvalósult épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges változási vázrajzot, amelyet az illetékes földhivatali osztály 2022. április 27-én záradékolt. A záradékolt vázrajz szerint a lakóépület .../A helyrajzi számon kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy az épület által elfoglalt 253 m² területre az épület mindenkori tulajdonosait földhasználati jog illeti meg a ...9 helyrajzi számú ingatlanon.

[5] A felperesek a keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az I-X. rendű alperesekkel közösen ráépítés jogcímén megszerezték a .../A helyrajzi számú, 253 m² területű, önálló ingatlanként kialakítandó „lakóépület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. Kérték annak megállapítását is, hogy a lakóépület által a ...9 helyrajzi számú ingatlan területéből elfoglalt területrészen az épület mindenkori tulajdonosait földhasználati jog illeti meg. Kérték továbbá, hogy a bíróság a .../A helyrajzi számú ingatlanon ráépítéssel létrejött közös tulajdont szüntesse meg akként, hogy az ingatlant alakítsa társasházzá, a társasház alapító okiratát pedig a keresetlevelükhöz F/7. alatt csatolt okiratban foglaltak szerint állapítsa meg. Kérték,

hogy a bíróság kötelezze az alpereseket mindezek tűrésére, valamint keresse meg az ingatlanügyi hatóságot a ráépítés címén történt tulajdonszerzésnek, a közös tulajdon társasház alapításával történő megszüntetésének, az épület mindenkori tulajdonosait megillető földhasználati jognak, valamint a XV. és a XVI. rendű alperesek jelzálogjogának és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a II. és a III. rendű alperesek nevére kialakítandó albetétre történő bejegyzése érdekében. A kereseti kérelmük jogalapjaként „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:70. §-át, 5:72. §-át, 5:83-85. §-ait, az 5:145. §-át, „Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29-30. §-ait, „Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról” szóló 109/1999. (XII.29.) FMV rendelet (a továbbiakban: Inytv.vhr.) 11. §-át, 12-át, 24. §-át, 52. és 59. §-ait, valamint „A társasházakról” szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 5-9. §-ait jelölték meg.

[6] Az I. rendű alperes az ellenkérelmét a II-XIII. rendű alperesekkel egyező tartalommal terjesztette elő. A kereset teljesítését a közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetését illetően nem ellenezte, az alapító okirat tartalmát azonban nem a keresetben, hanem a II-XIII. rendű alperesek ellenkérelmében megjelöltek szerint kérte megállapítani.

[7] A II-XIII. rendű alperesek az ellenkérelmükben a közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetését nem ellenezték, azt maguk is kérték. A társasház alapító okiratának tartalmát azonban nem a keresetben megjelöltek, hanem a dr. F. T. ügyvéd által 2021. június 3-án készített, általuk aláírt okirat szerint kérték megállapítani, amely – egyebek mellett – a külön tulajdonba kerülő ingatlanegységek (albetétek) számát 12-ben határozta meg azzal, hogy a 8-as, 9-es és 10-es számmal jelölt teraszok, valamint 11-es számmal jelölt tető a X. rendű alperes tulajdonába kerül. Az okiratban az alapítók tudomásul vették, hogy az ingatlan visszamaradó területén, valamint a szomszédos ...0 helyrajzi számú ingatlanon a kivitelezés II. ütemében egy, a perbeli társasházhoz hasonló paraméterekkel rendelkező újabb lakóépület fog épülni. Az alapítók az okirat aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták a II. ütemben megvalósításra kerülő lakóépület kivitelezéséhez szükséges hatósági eljárások lefolytatásához, valamint vállalták, hogy a kivitelezővel és a tulajdonosokkal a mielőbbi és akadálytalan kivitelezéshez szükséges mértékben együttműködnek. Az alapítók tudomásul vették, hogy a jelen lakóépület és a II. ütemben megvalósításra kerülő lakóépület egy fizikai egységet fog képezni, közös személy- és gépkocsibejárattal, közös lépcsőházzal és lifttel, valamint a II. ütemben megvalósításra kerülő lakóépület leendő tulajdonosai a társasházi közösség tagjává (a társasház társtulajdonosaivá) fognak válni, így őket az alapítókkal azonos jogok és kötelezettségek fogják megilletni és terhelni, így (többek között) megilleti őket a közös tulajdoni ingatlanrészek használati joga, illetve a társasház közgyűlésén való részvétel és szavazás joga.

[8] Az ilyen tartalommal előterjesztett ellenkérelmüket a II-XIII. rendű alperesek a 78. sorszámú beadványukban akként változtatták meg, hogy a 2021. június 3-án kelt alapító okiratban 8-as, 9-es, 10-es és 11-es számokkal jelölt egységeket nem önálló albetétekként, hanem az V-IX. rendű alperesek tulajdonába kerülő 7-es számú lakás részeként kérték figyelembe venni. A módosított ellenkérelmük alátámasztására pedig egy olyan vállalkozási szerződést csatoltak, amely a X. rendű alperes és a KFT. között 2018. március 19-én jött létre. E megállapodás szerint a X. rendű alperes a lakóépület I., II., III. és IV. emeletén található teraszok, valamint a földszinti teremgarázsban a P1 jelű gépkocsibeálló kivitelezését rendelte meg a KFT.-től akként, hogy a szerződő felek nem állapítottak meg vállalkozói díjat, „mivel a

kialakuló teraszrészek a következő épületrész kapcsolódási pontjait képezik”. Utóbb arra is hivatkoztak, hogy e jogviszonyban az V-IX. rendű alperesek – szerződésátruházás címén – a X. rendű alperes jogutódai lettek (85. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldala).

[9] A felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a társasházat nem lehet megalapítani a II-IX. rendű alperesek ellenkérelmében írt módon, mert az ellentétes lenne a tényleges használati viszonyokkal. Nem felelne meg a jogerős építési és használatbavételi engedélyeknek sem, hiszen azokban egy 7 lakásos lakóépület és 1 db személyfelvonó létesítése szerepelt, a II-IX. rendű alperesek által csatolt alapító okirat tervezetben azonban a rendeltetési egységek száma 12, amelyek közül a 8-as, 9-es, 10-es és 11-es számmal jelölt egységek (teraszok és tető) nem alakíthatóak önálló ingatlanná. Előadták, hogy egy 7 lakásos társasház építésére jelentkeztek és őket senki sem tájékoztatta arról, hogy egy másik épület is létesülni fog, mégpedig úgy, hogy a közös tulajdonú épületrészeket ennek a másik épületnek a tulajdonosai is használni fogják. Állították, hogy a II-IX. rendű alperesek által készített alapító okirat tervezet számukra súlyosan méltánytalan helyzetet teremtené, továbbá az általuk megvásárolt/felépített ingatlanrészek tulajdonjogának ingyenes elvonásával járna.

[10] A XV. és XVI. rendű alperesek a velük szemben tűrésre kötelezés iránt előterjesztett kereset teljesítését nem ellenezték, amennyiben a jelzálogjoguk, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a II. és a III. rendű alperesek albetétjére kerül.

[11] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletében megállapította, hogy a felperesek, valamint az I-X. rendű alperesek ráépítés jogcímén megszerezték a .../A helyrajzi számú, 253 m² területű, önálló ingatlanként kialakítandó „lakóépület” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. A lakóépület által a ...9 helyrajzi számú ingatlan területéből elfoglalt területrészen az épület mindenkorai tulajdonosait földhasználati jog illeti meg. A .../A helyrajzi számú ingatlanon kialakítandó lakóépületen a felperesek és az I-X. rendű alperesek között fennálló közös tulajdont társasházzá alakítással megszüntette, a társasház alapító okiratát pedig a felperesek keresetének megfelelő tartalommal határozta meg. Az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte, továbbá megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot e változásoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Egyetemlegesen kötelezte az I-XIII. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 5 840 000 forint perköltséget.

[12] A határozatának indokolása szerint nem fogadta el az I-XIII. rendű alperesek azon védekezését, hogy az általuk becsatolt alapító okirat tervezetben 8-as, 9-es, 10-es és 11-es számokkal jelölt, önálló albetétként kialakítandó épületrészek (teraszok és tető) tulajdonjogát a X. rendű alperes megszerezte. A tulajdonszerzés igazolására becsatolt, a X. rendű alperes és a KFT. között 2018. március 19-én létrejött vállalkozási szerződést tartalmazó okirat ugyanis csupán „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 326. §-a szerinti egyszerű magánokiratnak minősült, amelynek bizonyító erejét jogszabály nem határozza meg. Ez az egyszerű magánokirat pedig a Pp. 279. §-a alapján – a jogerős építési engedéllyel, a további vállalkozási és adásvételi szerződésekkel, a 2017. évi alapító okirattal és dr. F. T. tanúvallomásával szemben – nem volt alkalmas annak igazolására, hogy az építetők további önálló albetétek kialakításáról állapodtak meg. Erre tekintettel az I-XIII. rendű alperesek nem tudták bizonyítani, hogy a felek az építési és használatbavételi engedélyekben, a 2017. évi alapító okiratban, valamint a további adásvételi és vállalkozási szerződésekben foglaltaktól eltérő közös tulajdoni

hányadokban állapodtak meg, ezért nem igazolták, hogy a X. rendű alperes lett a teraszok és a tető tulajdonosa, emiatt pedig a Ptk. 5:39. §-ának (1) bekezdése alapján az V-IX. rendű alperesek sem szerezhettek tőle tulajdonjogot. A tulajdonostársak eltérő megállapodásának bizonyítására nem volt alkalmas K.-L. E. és L. Lné tanúvallomása sem, akik ingatlanközvetítőként vettek részt egyes lakások értékesítésében, ők ugyanis kizárólag arról tudtak nyilatkozni, hogy egyes lakások vevőit tájékoztatták arról, hogy II. ütem építését is tervezi a vállalkozó. Nem igazolta a felek eltérő megállapodását az sem, hogy a felperesek kézjegyükkel láttak el olyan alaprajzokat, amelyekben utalás található a II. ütemre, mint ahogy nem volt elegendő bizonyíték az I. rendű felperesnek küldött 2017. decemberi e-mail sem. B. S. és V. F. tanúk szintén nem tudtak nyilatkozni a felek megállapodásának tartalmáról, D. G. földmérő szakértő meghallgatásának pedig nem volt helye, mert azt nem tény- hanem jogkérdés: a kialakítandó albetétek jogszerűségének tisztázása érdekében kérték.

[13] Erre tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlanon felépült 7 lakást és egy teremgarázst magában foglaló felépítmény tulajdonjogát ráépítés címén a felperesek, valamint az I-X. rendű alperesek szerezték meg. Mivel pedig a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzés a felperesek által előadottak szerint következett be, az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:84. §-ának (5) bekezdése alapján a felperesek keresetével egyezően rendelkezett az épület vonatkozásában létrejött közös tulajdon társasház-alapítással történő megszüntetéséről. A Pp. 83. §-ának (1) bekezdésére és a 87. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással kötelezte továbbá a pervesztes I-XIII. rendű alpereseket a felperesek részéről felszámított, a jogi képviseletükkel felmerült 3 920 000 forint ügyvédi munkadíjból, az általuk megfizetett 1 500 000 forint eljárásai illetékből, valamint az alapító okirat tervezet és a földmérési munkarészek elkészítésével felmerült 240 000 forint és 180 000 forint díjból álló, mindösszesen 5 840 000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére.

[14] A II-XIII. rendű alperesek a fellebbezésükben elsődlegesen azt kérték, hogy az ítéltábla a Pp. 381. §-a alapján helyezze hatályon kívül az elsőfokú ítéletet és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság jogszerűtlenül utasította el a módosított ellenkérelmük alapjául szolgáló vázrajz beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványukat, aminek az indokát sem jelölte meg. Mivel vázrajz nélkül nem lehetett megalapozott döntést hozni, azt pedig ebben az eljárásban kizárólag az elsőfokú bíróság engedélyével lehetett volna beszerezni, az erre irányuló bizonyítási indítványuk elutasításával az elsőfokú bíróság olyan lényeges eljárási szabálysértést követett el, amely szükségessé teszi az elsőfokú eljárás megismétlését.

[15] A másodlagos fellebbezési kérelmükben a II-XIII. rendű alperesek az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték akként, hogy az ítéltábla a .../A helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetése során a társasházi alapító okiratot a módosított ellenkérelmüknek megfelelő tartalommal hozza létre. Arra hivatkoztak, hogy jogszerűtlen az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a X. rendű alperes jogutódai nem szereztek külön tulajdont az épületnek a X. rendű alperes megbízása alapján kivitelezett részein: a teraszokon és a tetőn. A szabad bizonyítás elvéből eredően egy adott tény igazolására bármilyen okirat alkalmas lehet, ezért az, hogy az elsőfokú bíróság a X. rendű alperes által megkötött vállalkozási szerződést a Pp. 326. §-a szerinti egyszerű magánokiratnak minősítette, nem jelenti azt, hogy az okirat nem volt alkalmas az azzal igazolni kívánt tény bizonyítására. A jelen ügyben ugyanis nem merültek fel olyan tények, adatok, vagy bizonyítékok, amelyek e szerződés érvényességét vagy tartalmát megkérdőjelezték volna, a fellebbezett határozatban felsorolt súlytalan bizonyítékok pedig

nem voltak alkalmasak e megállapodás cáfolatára. Az elsőfokú bíróság egyébként is csupán általánosságban rögzítette, hogy összevetette a bizonyítékokat, azonban részletesen nem indokolta meg, hogy miért nem fogadta el a megállapodás érvényességét és tartalmát, továbbá egyetlen érvénytelenségi okot sem jelölt meg. Nem értékelte a KFT. ügyvezetőjének: V. K.-nak a tanúvallomását sem, amely igazolta, hogy a felperesek – az általuk aláírt vázrajzoknak megfelelően – megállapodtak az építetővel a II. ütemre vonatkozóan, valamint alátámasztotta a X. rendű alperes által kötött vállalkozási szerződés megkötésének tényét és tartalmát is. Figyelman kívül hagyta továbbá, hogy a 2021. június 3-án kelt alapító okirat tervezetet a tulajdonostársak többsége aláírta, vagyis a keresetben foglalt alapító okirat tartalma ellentétes a tulajdonostársak többségének akaratával.

[16] A harmadlagos fellebbezési kérelmükben a II-XIII. rendű alperesek az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték akként, hogy az ítéltábla mentesítse őket az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség viselése alól és állapítsa meg, hogy az állam részére megfizetett illeték a peres feleket egyenlő arányban terheli, egyebekben pedig mindegyik fél viseli a saját költségét. E kérelmük indokaként előadták, hogy maguk is kérték a közös tulajdon társasház-alapítással történő megszüntetését és az ellenkérelmük csupán az alapító okirat tartalmának egy részében tért el a felperesek keresetétől. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság teljes egészében pervesztesnek tekintette őket, amely nemcsak méltánytalan, hanem sérti a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben kialakult perköltség-viselési gyakorlatot, valamint a Kúria 1/2017. (IX.11.) PK véleményét is.

[17] A felperesek a fellebbezési ellenkérelmük tartalma szerint az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a II-XIII. rendű alperesek az eredeti ellenkérelmükben 12 albetéttel kérték a társasház létrehozását és ennek megfelelő változási vázrajzot csatoltak. E vázrajzon lévő záradékot azonban – általuk is elismerten – utóbb érvénytelenítették, a vázrajz újzáradékolását pedig a II-XIII. rendű alperesek nem igazolták. Ehelyett a 2024. március 12-én megtartott tárgyaláson elfogadták azt a jogi érvelést, hogy az általuk megjelölt építményrészek: a teraszok és a tető nem alakíthatóak önálló ingatlanná, ezért akként módosították az ellenkérelmüket, hogy ezeket a részeket az V-IX. rendű alperesek tulajdonába kerülő, IV. emeleti lakáshoz kívánták csatolni, ez viszont ellentétben állt a rendelkezésre álló műszaki dokumentációval. Emellett a II-XIII. rendű alperesek csatoltak egy vállalkozási szerződést is, amellyel azt kívánták igazolni, hogy a hivatkozott teraszokra és tetőre a X. rendű alperes és a jogutódai igényt formálhatnak. A bizonyítási eljárás adatai – köztük V. K. XII. rendű alperes nyilatkozata – alapján azonban azt lehetett megállapítani, hogy ez a vállalkozási szerződés vélelmezhetően utóbb készült el, hiszen azt nem az okiratszerkesztő ügyvéd készítette és nem előtte írták alá, ellentétben az egyéb perbeli szerződésekkel. A csatolt vállalkozási szerződés létrejötté tehát már ezen okból is megkérdőjelezhető volt, az ezzel kapcsolatos kétségeket pedig a XII. rendű alperes nyilatkozata sem oszlatta el. Erre tekintettel a kétséges módon elkészült, bizonyítóerővel nem rendelkező okiraton alapuló változásokra vonatkozó vázrajz elkészítésének engedélyezése nem volt indokolt, így az elsődleges fellebbezési kérelem alaptalan.

[18] A felperesek fellebbezési ellenkérelme szerint nem foghat helyt a másodlagos fellebbezési kérelem sem. K.-L. E. és L. Lné tanúvallomásai, valamint V. K. XII. rendű alperes nyilatkozata nem igazolta azt, hogy a felek megállapodást kötöttek a II. ütemre vonatkozóan. Az iratokhoz csatolt vállalkozási és adásvételi szerződések, az építési és használatbavételi engedélyek mind azt bizonyítják, hogy a felek kizárólag egy 7 lakásos lakóház építésében állapodtak meg és nem volt a II. ütemre vonatkozó megállapodásuk. Ezt

támasztotta alá az ingatlanforgalmazók által közzétett, a perben is csatolt hirdetés tartalma, valamint dr. F. T. tanúvallomása is, aki úgy nyilatkozott, hogy a lehetséges II. ütem megépítése csak elképzelés szintjén merült fel, így arra nem terjedt ki a tájékoztatási kötelezettsége a szerződéskötések során.

[19] A felperesek fellebbezési ellenkérelme szerint alaptalan a harmadlagos fellebbezési kérelem is, mert a II-XIII. rendű alperesek okot adtak a perre, a pert megelőzően megtagadták ugyanis a keresetnek megfelelő tartalmú alapító okirat aláírását, ezért az elsőfokú bíróság jogszerűen kötelezte őket a teljes felszámított perköltségük megfizetésére.

[20] A II-XIII. rendű alperesek a felperesek fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételükben egyrészt fenntartották a fellebbezésüket, másrészt hangsúlyozták, hogy „A földmérési és térképészeti tevékenységről” szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 28. §-a (2a) bekezdésének c) pontja és „Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól” szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 55. §-ának (4) bekezdése alapján a jelen esetben csak a bíróság engedélye alapján lett volna lehetőség záradékolt változási vázrajzot készítésére, ezért ezen engedély megadásának elmulasztása az ügy érdemére kiható, lényeges eljárási szabálysértés volt.

[21] Az ítéltábla a fellebbezés elbírálása során nem lépte át a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátait [Pp. 370. § (1) bekezdése], mert nem észlelt olyan eljárási szabálysértést vagy téves anyagi pervezetést, amely a Pp. 370. § (2)-(4) bekezdései alapján e korlátok átlépésére okot adott volna. Erre tekintettel kizárólag abban foglalt állást, hogy az elsődleges fellebbezési kérelemben kifejtett indokok miatt szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú eljárás megismétlése, ha pedig nem, a másod- vagy a harmadlagos fellebbezési kérelemnek megfelelően meg kell-e változtatni az elsőfokú ítéletet. Ennek eredményeként a fellebbezést alaptalannak találta.

[22] A hatályon kívül helyezésre irányuló, elsődleges fellebbezési kérelmük indokaként alaptalanul hivatkoztak a II-XIII. rendű alperesek arra, hogy a jelen eljárásban kizárólag „a bíróság engedélye alapján” lett volna lehetőségük beszerezni a módosított ellenkérelmüket megalapozó vázrajzot, mint ahogy téves volt az az érvelésük is, hogy e vázrajz hiányában az elsőfokú bíróság ítélete „eleve megalapozatlan”. A II-XIII. rendű alperesek által is hivatkozott Fttv. 28. §-a (2a) bekezdésének b) pontja szerint ugyanis amennyiben a földrészlet tulajdoni lapján az ingatlan területével, határvonalával vagy tulajdonjogával kapcsolatos perbejegyzés vagy jogorvoslati kérelem szerepel, akkor földmérési munka az ingatlannal kapcsolatban nem végezhető, kivéve, ha a bíróság által kirendelt, illetve a perrel kapcsolatban a peres fél vagy felek által megbízott igazságügyi szakértő végzi. E jogszabályi rendelkezés alapján tehát a II-XIII. rendű alpereseknek a bíróság erre vonatkozó „engedélyétől” függetlenül lehetőségük lett volna megfelelő földmérő szakértő megbízásával elkészíttetni és az iratokhoz csatolni a módosított ellenkérelmüket megalapozó záradékolt vázrajzot. A módosított ellenkérelemben foglaltakat alátámasztó, érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz hiánya pedig – a Társasházi tv. 8. §-ának (3) bekezdésére és az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 2. pontjára is figyelemmel – már önmagában akadályát képezte annak, hogy a bíróság az alapító okirat tartalmát a módosított ellenkérelemben foglaltak szerint állapítsa meg.

[23] Mindemellett azért sem minősült eljárási szabálysértésnek az, hogy az elsőfokú bíróság nem tett intézkedést a II-XIII. rendű alperesek módosított ellenkérelme szerinti záradékolt vázrajz beszerzése iránt, mert arra nem is volt szükség. Az ítéletében azt állapította meg ugyanis, hogy az építetők nem az I-XIII. rendű alperesek, hanem a felperesek által előadottak szerint szereztek tulajdont a lakóépületen, szükségtelen lett volna tehát olyan vázrajzot készíttetni, amely az alperesek által nem bizonyított tulajdoni viszonyokon alapul. Azzal a fellebbezési éveléssel ugyanakkor egyetértett az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, miért utasította el a II-XIII. rendű alperesek vázrajz beszerzésére irányuló indítványát, ezért megsértette a Pp. 346. §-ának (5) és (6) bekezdéseit. Ez az eljárási szabálysértés azonban nem tette szükségessé az elsőfokú eljárás megismétlését, mert az ítéltábla a hiányzó indokolást – a kifejtettek szerint – pótolta, a szabálysértést tehát orvosolta. Erre tekintettel az elsődleges fellebbezési kérelem alaptalan volt.

[24] A II-XIII. rendű alperesek a másodlagos fellebbezési kérelmüket arra alapították, hogy az elsőfokú ítéletben foglalt tényállás téves, az elsőfokú bíróság pedig az általa megállapított tényekből okszerűtlen következtetéseket vont le. Az ítéltábla azonban ezzel az érveléssel sem értett egyet.

[25] A X. rendű alperes és a KFT. által kötött vállalkozási szerződést tartalmazó okiratot ugyanis az elsőfokú bíróság – a II-XIII. rendű alperesek téves álláspontjával szemben – nem azért nem találta alkalmasnak a módosított ellenkérelemben foglalt tényállítások igazolására, mert azt egyszerű magánokiratnak minősítette, hanem azért, mert annak tartalma ellentétben állt a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokkal. Erre tekintettel a II-XIII. rendű alperesek alap nélkül hivatkoztak a szabad bizonyítás elvének megsértésére. Alaptalan volt az a fellebbezési hivatkozásuk is, hogy „jelen ügyben semmilyen olyan tény, adat vagy bizonyíték nem merült fel, amely a vállalkozási szerződés tartalmát akárcsak megkérdőjelezte volna”. Az elsőfokú bíróság ugyanis a fellebbezett határozat indokolásának [26] bekezdésében megjelölte azokat a konkrét bizonyítékokat (a többi építető által aláírt adásvételi és vállalkozási szerződések, jogerős építési és használatbavételi engedély, a 2017. évi alapító okirat, dr. F. T. tanúvallomása), amelyek ellentétben álltak a II-XIII. rendű alperesek által utóbb becsatolt vállalkozási szerződés tartalmával. Ezen okirat bizonyító erejét ugyanakkor nem csupán ezek a konkrét bizonyítékok kérdőjelezték meg, hanem az is, hogy a II-XIII. rendű alperesek az eredeti ellenkérelmükben még csak utalást sem tettek arra, hogy a X. rendű alperes tulajdonszerzését a közte és a KFT. között létrejött vállalkozási szerződésre alapítják. Erre ugyanis csak azt követően hivatkoztak, miután – elfogadva a felperesek ezzel kapcsolatos jogi érvelését – nyilvánvalóvá vált számukra, hogy a X. rendű alperes külön tulajdonába adni kért teraszok és tető önálló albetétként nem jegyeztethetők be az ingatlan-nyilvántartásba. Megjegyzi továbbá az ítéltábla, hogy a II-XIII. rendű alperesek a módosított ellenkérelmükben már az V-IX. rendű alperesek külön tulajdonába tartozóként kérték az alapító okiratban feltüntetni a teraszokat és a tetőt, anélkül azonban, hogy a tulajdonszerzésük alapjaként megjelölt, de a felperesek által vitatott szerződésátruházás tekintetében részletes tényállítást vagy bizonyítási indítványt terjesztettek volna elő. Erre tekintettel alap nélkül hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság e körben téves tényállást állapított meg és okszerűtlen következtetésekre jutott.

[26] Alaptalanul sérelmezték a fellebbezésükben V. K. „vallomásának” a figyelmen kívül hagyását is. V. K.-t ugyanis az elsőfokú bíróság nem tanúként, hanem XII. rendű alperesként hallgatta meg, ezért a nyilatkozatát nem tanúvallomásként, hanem az egyik peres fél nyilatkozataként kellett figyelembe venni és értékelni. Ennek során pedig a bíróságnak – a

Pp. 279. §-ának (1) bekezdésében rögzített, a bizonyítékok szabad mérlegelésének elvéből következően – azt kellett vizsgálnia, hogy a felek – köztük a XII. rendű alperes – tényállításait a rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e. E vizsgálódása során pedig a bíróságnak először a felek által megjelölt bizonyítási eszközök hitelességét, az azokból származó bizonyítékok bizonyító erejét kellett megállapítania, majd a rendelkezésre álló bizonyítékokat ennek megfelelően, egyenként és összeségükben is értékelnie kellett, figyelembe véve az azok közötti összefüggéseket és esetleges ellentmondásokat is. Az ítéltábla megállapítása szerint az adott esetben az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok értékelésével kapcsolatos tevékenysége ezeknek a szempontoknak megfelelt. Az ítélete indokolásában pedig a szükséges mértékben számot adott arról is, hogy mely bizonyítékok voltak azok, amelyeket alkalmasnak fogadott el a keresetben foglaltak igazolására és melyek voltak azok, amelyek ugyan közvetlenül nem támasztották alá a kereseti tényállításokat, de nem is cáfolták azokat (elsőfokú ítélet [26]-[28] bekezdései). Ez a bizonyítékértékelés a fellebbezési érveléssel szemben egyáltalán nem volt ellentétes a logika szabályaival és nem volt okszerűtlen sem, ezért annak felülbírálatára az ítéltábla nem látott indokot.

[27] Alap nélkül tulajdonítottak jelentőséget a II-XIII. rendű alperesek annak is, hogy a csatolt alapító okirat tervezeteket mennyi tulajdonostárs írta alá. A Társasházi tv. 8. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis a közös tulajdonnak társasház tulajdonná való átalakítását a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére elrendelheti, az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja. E jogszabályi rendelkezésből következően a közös tulajdon társasházzá alakítással történő megszüntetése esetén irreleváns, hogy a tulajdonostársak milyen arányban támogatták vagy utasították el az alapító okirat aláírását. A társasház bírósági ítélettel történő létrehozása esetén ugyanis a bíróság határozatának éppen az a feladata, hogy pótolja a tulajdonostársak konszenzusát, vagyis az alapító okirat valamennyi tulajdonostárs általi elfogadását. Ezért annak, hogy az adott esetben a tulajdonostársak többsége az alperesek által preferált tartalmú alapító okiratot írta alá, a perben nem volt jelentősége. Erre tekintettel alaptalannak bizonyult a másodlagos fellebbezési kérelem is.

[28] Nem találta alaposnak az ítéltábla a II-XIII. rendű alperesek harmadlagos fellebbezési kérelmét sem. A jelen per megindítását ugyanis az tette szükségessé, hogy az I-XIII. rendű alperesek elutasították a felperesek által készített alapító okirat tervezet aláírását. A per során a jogvita lényege az alapító okirat tartalmának eltérő meghatározásából fakadt, amely kérdés tekintetében az elsőfokú bíróság teljes egészében a keresetnek megfelelő döntést hozott. Erre tekintettel pedig az elsőfokú bíróság a Pp. 83. §-ának (1) bekezdése és a 87. §-ának (1) bekezdése alapján helytállóan kötelezte az I-XIII. rendű alpereseket a felperesek perrel felmerült, általuk szabályszerűen felszámított perköltségének megfizetésére. Az elsőfokú bíróságnak ez a döntése nem volt ellentétes a 1/2017. (IX.11.) PK véleménnyel, annak 16. pontja ugyanis – egyebek mellett – azt tartalmazza, hogy „a keresetnek való helytadás esetében is tekintettel kell lenni arra, hogy a felek a megszüntetés módjával összefüggésben milyen nyilatkozatokat tettek. Ebből következően a pernyertesség-pervesztesség megítélése során figyelembe kell venni azt is, hogy a közös tulajdon megszüntetésére a felperes által megjelölt módon kerül-e sor. Ha a megszüntetés teljes egészében a felperes kérelmének megfelelően történik, úgy a perköltséget az alperes viseli.” A jelen esetben a jogvita lényegét érintő kérdésben (alapító okirat tartalma) az elsőfokú bíróság a keresetnek teljes egészében helyt adott, az I-XIII. rendű alperesek ellenkérelmét pedig alaptalannak találta, ezért indokolatlan lett volna a perköltségviselés általános szabályától eltérni.

[29] A kifejtett okok miatt az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[30] A II-XIII. rendű alperesek fellebbezése eredménytelen maradt, ezért a megfizetett fellebbezési eljárási illetékből és a jogi képviselőjük ügyvédi munkadíjából származó saját másodfokú perköltségüket a Pp. 83. §-ának (5) bekezdése alapján maguk kötelesek viselni.

[31] A Pp. 83. §-ának (1) bekezdése alapján a II-XIII. rendű alperesek kötelesek továbbá megtéríteni a felpereseknek az általuk – a 17/2024. (XII.19.) IM rendelettel időközben hatályon kívül helyezett, de a fellebbezés benyújtásának időpontjára (2025. január 10.) tekintettel a jelen másodfokú eljárásban még alkalmazandó – „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének c) pontjára és (5) bekezdéseire hivatkozással felszámított, a jogi képviselőjük ügyvédi munkadíjából származó másodfokú perköltségét. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítéltábla a felperesek részéről felszámított összegben határozta meg, figyelemmel egyrészt a Kúria .../6. számú precedensképes határozatában kifejtettekre, másrészt arra, hogy a felszámított ügyvédi munkadíj összegét a II-XIII. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételükben maguk sem kifogásolták.

Debrecen, 2025. július 14.

Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró, Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró