

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Rónay Ildikó ügyvéd által képviselt I.r., II.r., dr. Szabó D. Péter ügyvéd által képviselt III.r., és IV.r. felpereseknek a dr. Kollár Károly ügyvéd által képviselt III.r., IV.r., V.r. VII.r., VIII.r., X.r., XI.r., XII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., valamint a személyesen eljáró XX.r. és XXI.r. alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 17.P.XI.22.142/2001. számon indult és a Fővárosi Bíróság 2007. március 28-án kelt 43.Pf.636.378/2006/2. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a IV.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 43.Pf.636.378/2006/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a IV.r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I., III-V., VII., VIII., IX-XVI., XVIII-XIX. r. alpereseknek egyetemlegesen 15.000,-Ft (Tizenötezer) felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I.r. felperes volt a tulajdonosa a perbeli társasházban levő lakásnak, melyet felújított és kibővített, a lapostető helyett sátozottetűt építtetett saját költségén. A felperesi lakás az I.r. felperes földhivatal felé tett 2001. július 3-i bejelentése szerint 65 m<sup>2</sup>-ről 187 m<sup>2</sup> alapterületűvé bővült. A tulajdonostársak 2000.

január 26-án kelt „nyilatkozat” elnevezésű okiratban a lapostető beépítéséhez ellenérték nélkül hozzájárultak és nem tartottak igényt a lapostető beépítésével csökkenő közös tulajdonból tulajdoni hányaduk szerinti ellenértékre. Ezen a napon a társaság közgyűlést tartott, melynek jegyzőkönyvében rögzítették, hogy az alperesek az I.r. felperes és családja használatába adja a ház tetőterét. Vállalták, hogy az albetét bővítése miatt szükségessé váló alapító okirat módosítását aláírják. Alperesek 2001. májusában értesítették I. r. felperest, hogy az alapító okirat módosításához nem járulnak hozzá, ahhoz 15.000.000,-Ft-ra tartanak igényt. Az I.r. felperes a lakást, a III. és IV.r. felperesnek értékesítette, majd a lakás kizárólagos tulajdonosa a IV.r. felperes lett.

Felperesek többször módosított keresetükben elsődlegesen azt kérték, hogy a bíróság az alperesek aláírását az alapító okirat módosításán ítéletével pótolja a Ptk. 295.§-a alapján. Másodlagosan kérték, hogy a bíróság a Ptk. 241.§-a szerint módosítsa az alapító okiratot az általuk készített és benyújtott módosítás-tervezet szerint. Harmadlagosan a Ptk.208.§ /3/ bekezdésére hivatkozással kérték az alapító okirat módosítását, az általuk csatolt alapító okirat-tervezet szerint, mert álláspontjuk szerint az alperesek nyilatkozata előszerződésnek minősül.

I, III-V., VII-VIII., X-XII., XIV-XV., XVII-XVIII. r. alperesek a kereset elutasítását kérték.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2005. május 17-én kelt ítéletében pótolta a III-V., VII-VIII., X-XII., XIV-XV., XVII-XVIII., valamint XX-XXI. r. alperesek azon nyilatkozatát, mellyel mint a perbeli társasház tulajdonosai hozzájárulnak a társasház alapító okiratának 2001. július 9. napján kelt társasház tulajdont alapító okirat 1. sz. módosítása elnevezésű módosítás-tervezetéhez. Ezt meghaladóan a bíróság a keresetet elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, a 2000. január 26-án kelt nyilatkozat megfogalmazása egyértelmű, abban a tulajdonostársak hozzájárultak, hogy ellenérték nélkül a módosított alapító okiratot aláírják. A nyilatkozat a tulajdonostársakat a jognyilatkozat megtételére kötelezi, ezért a Ptk.295.§-a alkalmazásával hozta meg döntését az elsőfokú bíróság. A bíróság az I.r. alperessel, a társasházzal szemben a keresetet alaptalannak találta, mivel az alapító okirat módosítására csak a tulajdonostársak jogosultak.

A Fővárosi Bíróság 2007. március 28-án kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette,

fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a keresetet elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, I-II-III.r. felperesek keresete alaptalan, mert már nem tulajdonosok, így jogosultság hiányában az alapító okirat módosításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás pótlását az alperesekkel szemben nem kérhetik. A Ptk. 295.§-ára alapozott elsődleges kereseti kérelem kapcsán a másodfokú bíróság hangsúlyozta, az alapító okirat a tulajdonostársak szerződése, amelynek módosításához szükséges szerződési nyilatkozat nem pótolható, az alapító okirat módosítása a közgyűlés hatáskörébe tartozik, ahhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A 2000. január 26-i nyilatkozatot nem minden tulajdonos írta alá, így tulajdonos sem. 2001. májusában az aláíró tulajdonosok is visszavonták hozzájárulásukat és az I-II.r. felperesekkel szemben anyagi igényt támasztottak. Az alapító okirat módosítására vonatkozó tervezetet sem a közgyűlésen, sem máshol nem írta alá minden tulajdonos. Az elsődleges kereset alaptalanságából következik a további kereseti kérelem alaptalansága. A bíróság a Ptk.241.§ alapján sem módosíthatta az alapító okiratot a készített és tervezett módosítás szerint, mert arról a tulajdonosok egyhangú közgyűlési határozatot nem hoztak. A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán rámutatott, a nyilatkozat nem minősül olyan előszerződésnek, mely alapján a bíróság az alapító okirat módosítását a Ptk. 208.§ /3/ bekezdése alapján létrehozhatná.

IV.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, a 2000. január 26-án kelt nyilatkozatban az alperesek, illetve az egyes albetétek tekintetében jogelődök a Ptk.207.§ /1/ bekezdése szerint egyértelműen kötelezettséget vállaltak az alapító okirat módosítására, hozzájárultak ahhoz, hogy a felperesi albetét bővítése miatt szükségessé váló alapító okirat módosítását - elkészültét követően - aláírják. A nyilatkozat egyértelmű szerződéses kötelezettségvállalást tartalmaz. A Ptk. 300.§ /1/ bekezdése alapján kérték a felperesek teljesítést, mely jelen esetben jognyilatkozat tételében áll, ami a bíróság által a Ptk. 295.§-a alapján pótolható. Az alapító okirat tartalmazza, az építési munkához ki kell kérni a tulajdonostársak hozzájárulását, ha pedig annak kihatása van az alapító okira, akkor azt módosítani kell, a módosítás alapos ok nélkül nem tagadható meg. Az alperesek, illetve az egyes albetétek tekintetében jogelődök szerződésszegése is megalapozza a Ptk. 295.§-ának alkalmazását. Másodlagosan felperesek arra hivatkoztak, hogy a felek között tartós jogviszony jött létre, az alapító okirat, illetve módosítása aláírását követően a tulajdonostársak hozzájárulásával történt építkezés miatt olyan jelentős változás állt be, mely a felperesek lényeges jogos érdekét sérti. Lényeges érdeksérelem az ingatlannyilvántartási és a valóságos állapot közötti jelentős

eltérés. Harmadlagosan a felperesek arra hivatkoztak, hogy a „nyilatkozat” mindenben megfelel az alapító okirat módosítására irányuló előszerződésnek, ezért a bíróság a Ptk. 208.§ /3/ bekezdése alapján az alapító okirat módosítását hozza létre. Felperesi álláspont szerint iratellenes megállapítást tartalmaz a jogerős ítélet atekintetben, hogy a kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem minden tag írta alá, hiszen a nyilatkozat megtételekor az akkori összes tulajdonostárs azt aláírta.

Az I., III.-V., VII-VIII., IX-XVI-XVIII-XIX. r. alperesek a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és arra a megállapításra jutott, hogy az nem jogszabálysértő.

A Ptk. 295.§-ak értelmében „ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja.” A bírói gyakorlat egyértelmű atekintetben, hogy jognyilatkozat pótlására a Ptk. 295.§-a alapján akkor van lehetőség, ha a kötelezett részéről a szerződéses akarat fennáll, mivel a bíróság a szerződéses akaratot nem, csak annak teljesítésének elmaradását orvosolhatja a nyilatkozat ítélettel történő helyettesítésével. Így tehát a Legfelsőbb Bíróság megvizsgálta, hogy a 2000. január 26-án kelt „nyilatkozat” egyértelmű tartalmú szerződéses akarat kifejezésnek tekinthető-e. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint sem ez a nyilatkozat, sem az ugyanezen a napon megtartott közgyűlési jegyzőkönyv nem támasztja alá a felperesek azon állítását, hogy az alperesek (jogelődek) a felperesek által készített alapszabály módosítás aláírására kötelezettséget vállaltak volna. A közgyűlési jegyzőkönyv szerint „a tetőteret a többi tulajdonostárs ellenérték nélkül bocsátja használatába.” A jegyzőkönyvvel azonos napon kelt nyilatkozat alapján ugyancsak nem állapítható meg egyértelműen, hogy az alapító okirat módosítására a felperesek által meghatározott tartalommal fog majd sor kerülni, abból például a tulajdoni hányadok módosulásának mértéke nem állapítható meg egyértelműen. A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság osztotta a másodfokú bíróság álláspontját, hogy az adott tényállás mellett az alperesek jognyilatkozata a Ptk.295.§-a alapján nem volt pótolható. Emiatt nincs jelentősége annak, hogy a nyilatkozat aláírásakor tulajdonosok közül mindenki aláírta a nyilatkozatot.

A Ptk. 241.§-a szerint „a bíróság módosítja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamennyi fél lényeges jogos érdekét sérti.” Ekörben azt a kérdést kell vizsgálni, hogy a társasház

alapító okiratának módosítására a Ptk.241.§-a alapján mód van-e. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az alapító okirat tulajdonviszonyokat rendező statusaktus, amely többek között a tulajdonostársak közötti tulajdoni arányokat rendezi. A keresetlevélben kért módosítás ép e tartalmi elemet érinti, ekörben pedig a létesítő okirat bíróság általi módosítása kizárt. Egyébként sem valósul meg az adott tényállás mellett a Ptk. 241.§-ának azon előírása, hogy a felperesek által módosítani kért alapító okirat valamennyi fél lényeges, jogos érdekét sértené, önmagában ez a körülmény is kizárja az alapító okirat felperesi keresetnek megfelelő bíróság általi módosítását.

A Ptk. 208.§-ának /1/ bekezdése értelmében „a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek.” A /3/ bekezdés értelmében „a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja, tartalmát megállapíthatja. A bíróság a szerződést akkor is létrehozhatja, ha az előszerződés a szerződés lényeges kérdésében való megállapodást nem tartalmazza, feltéve, hogy a nemzetgazdaság és a felek érdekének figyelembevételével a felek tárgyalásai, korábbi szerződései és az eset összes körülményei alapján a szerződés tartalma meghatározható.” A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint mint ahogy azt már korábban kifejtette, a felperesek által hivatkozott nyilatkozat nem tekinthető olyan előszerződésnek, mely a felperes által megjelölt szerződés módosítás minden lényeges kérdésére kiterjedt volna. Ilyen esetben pedig csak abban az esetben van mód a szerződés, adott esetben az alapító okirat módosítására, ha a 208.§ /3/ bekezdésében meghatározott feltételek maradéktalanul fennállnak. Az adott ügyben azonban nemzetgazdasági érdeket az alapító okirat nem érint.

A fent kifejtettetekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A IV.r. felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp. 78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a IV.r. felperest kötelezte az észrevételt benyújtó alperesek felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

Budapest, 2007. október hó 15. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

*A kiadmány hiteléül:*

(.....)  
*Szécsiné Horváth Ildikó*  
*bíróági tisztviselő*