

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bosch Márta ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Kiss Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt I. rendű és a Becker Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Becker Tibor ügyvéd) által képviselt II. rendű alperesek ellen közös költség megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 9.P.51.203/2007. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Bíróság 53.Pf.633.491/2009/2. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Indokolás

A II. rendű alperes jogelődje: a D. Kft az 1996. április 24. napján aláírt adásvételi szerződéssel megvásárolta a magyar államtól a felperes társasház - szerződés szerint 37.299/0/A/2, ténylegesen 37.299/0/A/4. számú - albetéjét, amely a földszinten 114,38 m², az első emeleten 170,3 m² alapterületű helyiségcsoportokat foglal magában. A szerződés 5.1. pontja szerint „a vevő a teljes vételár kiegyenlítése, illetve annak az eladó részéről történő visszaigazolásának napjától gyakorolja a tulajdonosi jogokat és viseli a kötelezettségeket”, míg ugyanezen pont utolsó mondata akként rendelkezik, hogy „a birtokbaadással az ingatlanokat terhelő kötelezettségek és jogok átszállnak a vevőre, és ettől a naptól a vevő viseli a kárveszélyt, szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit”. A II. rendű alperes jogelődje a vételár kiegyenlítését követően birtokba vette az ingatlant. A földhivatal 120925/1/1998. számú határozatával elutasította a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét, mert a szerződésben - tévesen - megjelölt helyrajzi számú ingatlan nem az eladó tulajdonát képezte. A szerződő felek 2004. március 24. napján aláírt szerződés-módosítás elnevezésű okiratban módosították az ingatlan helyrajzi számát, és kijelentették, hogy „az 1996. április 24-én kötött adásvételi szerződés a jelen módosítással nem érintett egyéb

pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak", a két okirat „együttesen érvényes". A szerződésmódosítás eredményeként a II. rendű alperes tulajdonjoga 2004. június 17-én bejegyzésre került. Az adásvételi szerződés 1996. április 24-i megkötését követően sem az eladó, sem a vevő nem fizette a közös költséget.

A felperes módosított keresetében 4.819.000 forint közös költségnek és járulékainak a megfizetésére kérte az alperesek egyetemleges kötelezését.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes álláspontja szerint az ingatlant ténylegesen használó II. rendű alperes; míg a II. rendű alperes szerint a bejegyzett tulajdonos, így az I. rendű alperes köteles a közös költség fizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a II. rendű alperest kötelezte a 4.418.000 forint közös költségnek és járulékainak a megfizetésére. Döntését azzal indokolta, hogy a tulajdonjog nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, hanem a szerződés megkötésével szállt át a II. rendű alperesre, a II. rendű alperes 1996. április 24-től az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa lett, amelyet birtokba és használatba vett.

A II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét és a II. rendű alperest terhelő marasztalás összegét 3.566.328 forintra és 2003. március 1-től járó kamatára leszállította, egyebekben helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a II. rendű alperes a Ptk.117.§ (3) bekezdésének megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzéssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, a bejegyzés megtörténtéig csupán a bejegyzésre irányuló kötelmi jogosultsága keletkezett. Az 1996. április 24-i szerződés érvénytelen volt, mert a vétel tárgyának téves megjelölése miatt a szerződő felek olyan ingatlan átruházásáról rendelkeztek, amely nem képezte az I. rendű alperes tulajdonát, a szerződő felek azonban a 2004. március 24-i szerződésmódosítással kiküszöbölték az érvénytelenség okát, a Ptk.238.§ (1) bekezdéséből következően viszont az utólag érvényessé tett szerződésből a vevőnek a tulajdonjoga bejegyeztetésére irányuló kötelmi igénye visszaható hatályú. Mivel nem volt vitás, hogy a II. rendű alperes a szerződés 1996. április 24-i megkötését követően birtokba lépett, a Ptk.368.§ (3) bekezdésének megfelelően a dolog terheinek körében viselnie kell a közös költséget is.

A jogerős ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint annak eldöntése az

elsődleges kérdés, hogy 2004. június 17. napját megelőzően kit kellett az ingatlan tulajdonosának tekinteni. Az adott esetre a Ptk.368.§ (3) bekezdése nem alkalmazható, mert a Ptk.149.§ (2) bekezdésének megfelelően létesített társasházra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 4/A.§-a értelmében a Tht. rendelkezései az irányadók, a Tht.24.§ (1) bekezdése pedig a közös költség fizetését a tulajdonostárs kötelezettségévé teszi. A II. rendű alperes csak 2004. június 17. napját követően vált a Ptk.149.§ (2) bekezdésének megfelelő tulajdonostárrá.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be; a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. rendű alperessel azonos perbeli pozícióban lévő I. rendű alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Tht-nek a 2009. évi LXXXIX. törvénnyel 2009. szeptember 30-tól beiktatott 4/A.§-a szerint a társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni. Áttekintve a Tht. rendszerét, kitűnik, hogy a Tht. a társasházak alapítására, működésére és szervezetére vonatkozó szabályokat tartalmazza, azonban az ingatlanok tulajdonjogának az átruházására - így a társasházi lakás vagy helyiségcsoport átruházására is - a Ptk. kötelmi jogi és tulajdonjogi előírásai irányadók. Társasház-tulajdon átruházása esetén tehát alkalmazásra kerül a jogerős ítélet indokolásában idézett Ptk.117.§ (3) bekezdése, de az adásvételi szerződésekre vonatkozó Ptk.368.§ (3) bekezdése is.

Helytállón mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy az 1996. április 24. napján megkötött szerződés nem jött létre érvényesen, mert nem a vétel tárgyát képező ingatlan helyrajzi számát tartalmazta, azonban a szerződés érvénytelenségét a szerződő felek kiküszöbölték: 2004. március 24-i szerződés-módosításukban korrigálták a helyrajzi szám téves megjelölését, s ezzel a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének akadályát elhárították. Tekintettel arra, hogy a szerződő felek okiratban rögzített akarata szerint a „két okirat együttesen érvényes”, az eredeti adásvételi szerződés nem módosított kikötései valóban 1996. április 24-től hatályosak.

Ugyanakkor helytálló a II. rendű alperes felülvizsgálati érvelése abban, hogy Tht.24.§ (1) bekezdésének megfelelően a tulajdonostárs köteles a közös költség megfizetésére, annak eldöntésekor pedig, hogy kit kell tulajdonostársnak tekinteni, valóban az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése irányadó.

Az adott esetben azonban a felperes - a tulajdonos személyének bizonytalansága miatt - mindkét szerződő felet: a vevőt és az eladót perelte, egyetemleges kötelezésüket kérte a közös költség megfizetésére; az ekként előterjesztett kereset magában foglalja azt is, hogy a fizetést - az alperesek közti jogviszonytól függően - bármelyiküktől elfogadja, igényli. Az alperesek egymás közti jogviszonyában viszont az utóbb érvényessé tett adásvételi szerződés előbbiekben idézett 5.1. pontjának kikötései érvényesülnek: a II. rendű alperes a birtokba lépésétől kezdődően, tulajdonjoga bejegyzésétől függetlenül vállalta a közös költség fizetését (amely egyébként megfelel a jogerős ítéletben említett Ptk.368.§ (3) bekezdés rendelkezésének).

Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó II. rendű alperest terhelik.

Budapest, 2011. június 20.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k.
előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró