

A Pécsi Ítéltábla dr. Balás András ügyvéd képviselte **Szekszárd felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Karczagi-Mészáros Zsolt ügyvéd képviselte **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű és **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében - mely perbe a dr. Balás Ákos ügyvéd által képviselt beavatkozók **Felperesi beavatkozó I** (fél címe I) I. rendű, **Felperesi beavatkozó II** (fél címe II) II. rendű, **Felperesi beavatkozó III** (címe) III. rendű, **felperesi beavatkozó IV.** (címe) IV. rendű, **felperesi beavatkozó V.** (címe) V. rendű, **Felperesi beavatkozó VI.** (címe) VI. rendű, **Felperesi beavatkozó VII** (.címe.) VII. rendű, **Felperesi beavatkozó VIII** (címe) VIII. rendű, **Felperesi beavatkozó IX** (címe) IX. rendű, Felperesi beavatkozó X (.címe) X. rendű, Felperesi beavatkozó XI (címe) XI. rendű, Felperesi beavatkozó XII (fél címe 12) XII. rendű, Felperesi beavatkozó XIII (fél címe 13.) XIII. rendű, Felperesi beavatkozó XII (fél címe 14) XIV. rendű és felperesi beavatkozó XV.(címe) XV. rendű a felperes pernyertessége érdekében beavatkoztak - a Szekszárdi Törvényszék 16.G.40.009/2008/87. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 90. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy elrendeli az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részének első mondatában megjelölt ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlését és az eredeti állapot helyreállítását.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000,- (négy százezer) forint fellebbezési perköltséget, és az állami adóhatóság külön felhívására 2.500.000,- (kettő millió-öt százezer) forint illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes 2003. július 25-én megállapodott az I. rendű alperessel abban, hogy az I. rendű alperes a társasház tulajdonosainak hozzájárulásával a sz.-i ...hrsz.-ú társasházra a meglévő lapos tető helyett magas tetőt épít. Ugyanezen a napon a felek adásvételi szerződést is kötöttek, amelyben a felperes eladta a közös tulajdont képező .1129 m² nagyságú tetőterét, mint az egészhez viszonyítva 2/7 tulajdoni hányadot az I. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződésben a felek vételárat nem kötöttek ki, de ellenértékként kikötötték a másik megállapodásban rögzítettek szerinti felújítási munkák elvégzését. Az adásvételi szerződés alapján 2004. szeptember 10-i hatállyal a földhivatal az I. rendű alperes 2/7 arányú tulajdonjogát az ingatlan társasházi törzslapján II/5. számon bejegyezte, míg a II/6. számú bejegyzésként 5/7 tulajdoni hányadban társasház tulajdont rögzítettek a törzslapon.

Az I. rendű alperes a munkálatokat megkezdte, az építkezés bizonyos szintig eljutott, de az I. rendű alperes sem a vállalt határidőre, sem pedig később a munkákat befejezni nem tudta. Ezért a felperes 2006. június 16-án a szerződéstől elállt.

Az I. rendű alperes felszámolását a Baranya Megyei Bíróság 3.Fpk.02-06-000262. számú végzésével 2006. december 7-i kezdő időponttal elrendelte.

Az I. rendű alperes a tetőtér beépítéséhez a III. rendű alperestől kölcsönt vett fel. Erre tekintettel az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett 2/7 illetőségre a Földhivatal 140.000.000,- forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot és vételi jogot jegyzett be a III. rendű alperes javára. Ugyanerre a tulajdoni hányadra a II. rendű alperes javára a földhivatal 7.300.000,- forint erejéig jelzálogjogot és vételi jogot jegyzett be. A földhivatal III/16 alatt az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett 2/7 illetőségre a IV. rendű alperes javára végrehajtási jogot is bejegyzett.

A felperes többször módosított keresetében a sz.-i ingatlan 2/7 tulajdoni illetősége tekintetében az alperes tulajdonjogának, ezzel összefüggésben a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok törlését kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmis, ezért a bejegyzett I. rendű alperes tulajdoni hányada és az ahhoz kapcsolódó egyéb bejegyzések törlendők. Kérte továbbá, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes az általa elvégzett 78.572.959,- forint értékű munkára tekintettel a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján megszerezte az ingatlan 19/100 tulajdoni hányadát, majd ezt követően a bíróság a közös tulajdont szüntesse meg, az I. rendű alperes 19/100 tulajdoni hányadát adja a felperes tulajdonába értékkiegyenlítés fizetési kötelezettség mellőzésével azzal, hogy egyebekben az I. rendű alperes felróható magatartása folytán a felperest ért 78.572.959,- forintot meghaladó, a felszámolónál nyilvántartott igényét kártérítés és egyéb jogcímen érvényesítse.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint az adásvételi szerződés nem semmis.

Az elsőfokú bíróság a keresetet nagyobb részben megalapozottnak találta, és megkereste a Körzeti Földhivatalt, hogy a társasházi törzslapon II/5., II/6., III/3., III/4., III/5., III/6., III/7. és III/16. szám alatti bejegyzéseket az I. rendű alperes 2/7 tulajdoni illetőségét, a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot és vételi jogot, a III. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot és vételi jogot, valamint a IV. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot törölje, és az ingatlanra társasházi tulajdon jogállást jegyezze vissza. Megállapította, hogy az I. rendű alperesi beruházás értéke a felperes és az I. rendű alperes között 78.572.959,- forint összegben számolandó el. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a per az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti per, melynek csupán jogcíme a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2003. július 25-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés semmis, mert jogszabályba ütközik. A szerződés megkötésének idején hatályos, a társasházról szóló 1997. évi CLVII. tv. 3. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy az alapító okirat felhatalmazást adjon arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja, de ez csak akkor lehetséges, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, és nem szerepel a törvény 16. § (2) bekezdésében felsorolt kivételek között. A tetőtér, mint az épületszerkezet lényeges eleme a 16. § (2) bekezdése alapján kivételt képez, és önálló ingatlanként nyilvánvalóan nem alakítható ki.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az Inyvtv. 53. § (2) és (3) bekezdése alapján a társasházi törzslap II. része nem tartalmazhat tulajdonjogot, csak arra utalhat, hogy a tulajdonjogot mely külön lapok tartalmazzák, a törzslap III. része pedig csak olyan terheket rögzíthet, melyek az egész társasházat terhelik.

A felperes második kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak, mert maga a felek között létrejött szerződés kizárja azt, hogy a ráépítési, hozzáépítési munkálatok az I. rendű alperes javára tulajdonjogot keletkeztessenek. Álláspontja szerint azonban nincs akadálya annak, hogy a kereseti kérelmet tartalma szerint értékelve a perben kötelmi alapú elszámolás értékelésére kerüljön sor, erre tekintettel állapította meg a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján, hogy mennyi a felek között az elszámolás alapjául figyelembe vehető összeg.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és a keresetet utasítsa el. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a félreérthető és pontatlan megfogalmazás ellenére a felek között eszmei tulajdoni hányad adásvételére került sor, még akkor is, ha tévesen a tetőteret nevesítették. Megjegyezte, hogy a több éven át tartó perben több ilyen tárgyú észrevétele ellenére semmiféle bizonyítékkal

nem lett feltárva a szerződést kötő felek tényleges akarata. Álláspontja szerint az akkor hatályos társházi törvényt az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte, mert a tetőtér nem az épület szerkezeti eleme, nem az épület biztonságát, állékonyosságát szolgáló, és nem a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, másrészt az akkor hatályos törvény 3. § (2) bekezdése helyes értelmezése alapján nem lett volna akadálya önálló ingatlan kialakításának. Ezért a megfelelő törvényi és közgyűlési felhatalmazás alapján a jogszabályokkal nem ellentétes, érvényes szerződés jött létre.

Az I. rendű alperes a fellebbezésben kifejtette azt is, hogy a jelzálogbejegyzések jogosultjai az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szereztek jogokat.

A fellebbezését az I. rendű alperes a Gf.IV.30.193/2012/3. számú beadványában módosította, és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésére vonatkozó részében kérte. A megállapító ítéleti rendelkezéssel összefüggésben úgy nyilatkozott, hogy a beruházási szerződés felmondása folytán fennálló kötelmi jogi elszámolási helyzettel kapcsolatban alapvetően nem vitatja a felperes által felhívott Ptk. 134. §-át, illetve 147. §-át, az ügyben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét, illetve kiegészítő szakvéleményét.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperes módosított fellebbezési kérelmére tekintettel a Pp. 253.§ (3) bekezdése alapján csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésére vonatkozó részében bírálta felül.

Az Inytv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész.

Törlési per tehát akkor indítható, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelen. A bejegyzés érvénytelenségének oka legfőképp a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége lehet (51/2009.(IV.28.) AB Határozat). Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés azonban nemcsak ezért, hanem egyéb okból, a bejegyzés jogszabályba ütköző volta miatt is érvénytelen lehet.

Az Inytv. 24. § (2) bekezdése szerint a társasházban a közös tulajdon tárgyait társasházanként tulajdoni törzslapon, a külön tulajdonban álló öröklakásokat és nem lakács céljára szolgáló helyiségeket pedig tulajdoni külön lapon kell nyilvántartani

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 52. § (1) bekezdése szerint a társasház tulajdoni törzslapján a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket és

helyiségeket - az 59. § (1) bekezdésben foglaltak kivételével - a földrészlettel együtt kell nyilvántartani. A rendelet 53. § határozza meg azt, hogy a társasház törzslapján milyen adatokat kell nyilvántartani. Az 53.§ (1) bekezdése szerint a törzslap I. részén fel kell tüntetni a földrészletre vonatkozó, a 2. §-ban meghatározott adatokat, valamint utalni kell a közös tulajdonban álló épületrészekre, a törzslap II. részére be kell jegyezni a társasház tulajdon létesítését, a társasház közösség nevét és utalni kell arra, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a társasház külön lapok tartalmazzák, fel kell továbbá tüntetni, hogy a törzslaphoz hány külön lap tartozik, míg a (3) bekezdés szerint a törzslap III. részén az egész társasház tulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket kell bejegyezni, valamint az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot.

A fenti rendelkezésekből következik, hogy a társasház törzslap II. részére tulajdonjogot, a törzslap III. részére nem az egész társasház tulajdonra vonatkozó jogokat és tényeket nem lehet bejegyezni, a törzslapon nyilvántartott közös tulajdon tárgyai a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek külön lapokon nyilvántartott tulajdonosainak közös tulajdonában állnak. Az Inyvtv. Idézett rendelkezéseire figyelemmel érvénytelen ezért a társasház törzslap II. részére az I. rendű alperes tulajdonjogára vonatkozó, és a törzslap III. részére a II. rendű és a III. rendű alperes jelzálogjogára és a IV. rendű alperes végrehajtási jogára vonatkozó bejegyzés, és már önmagában ez okból alapos volt az e jogok törlésére irányuló kereset.

Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az ítéletében azt is, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése alapjául szolgáló szerződés a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés is érvénytelen.

A Ptk. 149. § (1) bekezdése szerint épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasház-tulajdon).

A felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés megkötésekor hatályban volt 1997. CLVII. tv. 1. § (1) bekezdése szerint társasház jön létre, ha az épület ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás, vagy nem lakáscélú helyiség a tulajdonos társak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész (16. §) - a 3. § (2) bekezdésében és a 19 §-ban szabályozott esetet kivéve - a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan. A (2) bekezdés szerint a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg. Olyan személy, aki nem a külön lapon nyilvántartott lakás, illetve helyiség tulajdonosa, a közös tulajdon tárgyát nem szerezheti meg.

Az 1997. évi CLVII. tv. 16. § (1) bekezdése szerint közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, amelyet az alapító

okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. A (2) bekezdés szerint az épületszerkezet az épület biztonságát (állékonyságát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a közös tulajdonba tartozó lakáson belül van. A 16. § (2) bekezdésében megjelölt részei tehát csak közös tulajdonban állhatnak. E részek önállóan nem idegeníthetők el. A törvény 3.§ (2) bekezdése alapján az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdon egy részét a közösség elidegenítse, de csak abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A perbeli átruházás nem tartozott a társasházi törvény 3.§ (2) bekezdésében szabályozott kivételes esetkörbe, jelen esetben sem önálló ingatlan kialakítására nem került, és nem is kerülhetett sor, mivel a lapos tető önálló ingatlan kialakítására alkalmatlan. Az I. rendű alperes a fellebbezésében tévesen hivatkozott arra, hogy a lapos tető önálló ingatlanként kialakítható. Az Inytv. 12. § b) pontja szerint önálló ingatlannak kell tekinteni a társasházban levő öröklakást, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban öröklakás) a közös tulajdonban lévő részekből az öröklakás tulajdonost megillető hányaddal együtt. A lapos tető nem helyiség, se nem lakás, ezért önálló ingatlanként nem alakítható ki. A 19.§-ban írt kivétel szabály alkalmazhatósága a perben fel sem merülhet, mivel az I. rendű alperes nem volt tulajdonostárs.

Nincs arra lehetőség, hogy a társasház közösség a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrészt elidegenítsen, egy épületen egyszerre közös tulajdon és társasház tulajdon nem állhat fenn. Ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság amikor azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, ezért érvénytelen a Ptk 200.§ (2) bekezdése alapján.

A Pp. 228. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedésére a kellő időben benyújtott fellebbezésnek, illetőleg csatlakozó fellebbezésnek halasztó hatálya van; az egyik pertárs fellebbezésének a hatálya a többi pertársra csak az 51. § a) pontja esetében terjed ki. Ha azonban a fellebbezésre jogosult a határozatnak csak valamely része, vagy valamely rendelkezés ellen él fellebbezéssel, a határozatnak a fellebbezéssel nem érintett része (rendelkezése) jogerőre emelkedik.

Az alperesek között nem áll fenn a Pp. 51.§ a) pontja szerinti egységes pertársaság, az 53. § (1) bekezdés alapján az I. rendű alperes fellebbezése nem szolgálhat a többi alperes előnyére vagy hátrányára. Az ítélet ellen a II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperes nem jelentett be fellebbezést. A II. rendű, a III. rendű és a IV. rendű alperessel szemben az elsőfokú bíróság ítélete jogerőre emelkedett. A másodfokú bíróság ezért érdemben nem vizsgálta az I. rendű alperes fellebbezésének a jogerőre emelkedett ítéleti rendelkezést támadó részeit.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt illeték, és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjat. A beavatkozóknak a fellebbezési eljárásban nem merült fel költségük

P é c s, 2012. november 29.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró