

A GYÖNGYÖSI VÁROSI BÍRÓSÁG

7.P.21.088/2011/13. szám

A Gyöngyösi Városi Bíróság a dr. Birk Csaba (Nyékládháza, Kossuth u. 116. szám alatti) ügyvéd által képviselt **I. rendű, II. rendű és III. rendű felpereseknek** - a dr. Lassán Csaba (Eger, Foglár u. 2.) szám alatti ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessenek meg 20.000(Húszezer),-Ft ügyvédi munkadíj és 5.400(Ötezer-négyszáz),-Ft Áfa címén felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül az Egri Törvényszékhez címzett, de a Gyöngyösi Városi Bíróságnál három példányban benyújtható fellebbezésnek van helye. A felek fellebbezési jogukról le is mondhatnak.

I N D O K O L Á S :

Az. 1. számú város, 1. számú út (akkor még korábbi elnevezésű út) 3. szám alatti társasházát 1970. évben az OTP Megyei Fiókja és a helyi ÁFÉSZ alapította, az eredeti társasház alapító okirat 1970. április 27. napján kelt.

A földszinti üzlethelyiség tulajdonosát 670/1000 tulajdoni hányaddal, az első emeleten a négy lakás tulajdonosait összesen 230/1000 tulajdoni hányaddal illette meg a közös tulajdon a telek és az alábbi ingatlanrészek vonatkozásában.

Az eredeti alapító okirat szerint a pincében a közlekedő előtér és lépcső 9,3 m² területtel, a földszinten az előcsarnok, hulladékraaktár, közlekedő, gyermekkocsi tároló, lépcsőház kapubejáró, gazdasági udvar 235,7 m² területtel, az emeleten a lépcsőház és függőfolyosó 62,12 m² területtel, a tetőtéren pedig a feljáró helyiség, a villanyvezeték, fogyasztó helyiségek, vízvezeték és vízmérő akna valamint a szennyvízvezeték és csatlakozó akna tartoztak közös tulajdonba.

Külön tulajdonba kerültek, s a földszinti üzlethelyiség tulajdonosát illette meg szélfogó, üzlettér, átvevő helyiség, folyosó, iroda, férfi előtér, férfi öltöző, férfi WC, férfi zuhanyzó,

női előtér, női WC, női zuhanyzó, női öltöző, iparcikk raktár, göngyöleg raktár, élelmiszer presszó, húsbontó, húshűtő, húseladó, aggregát előtér, csemege hűtő előtér, tejhűtő, tej és kenyér eladó, kézi raktár, közlekedő, gépész pihenő és WC 455,28m² területtel, továbbá a pincében kazánház, kazánnal és hozzátartozó felszereléssel, olajtároló, olajszivattyú és angol-akna 67,43 m² területtel, összesen 522.71 m² területtel.

A különböző lakásokhoz az azonos sorszámú pincerekeszek is hozzátartoztak.

2001. február 24. napján „Társasház alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés” jött létre, egyrészt az alperes, másrészt pedig a felperesek, mint a társasház tulajdonostársai között.

A szerződés 1. pontjában a tulajdonosok megállapodtak abban, hogy az eredeti alapító okiratban hulladéktároló és gyermekkocsi tároló megnevezéssel jelölt 1.00 illetve 2.40 m²-es területek a társasház közösség osztatlan közös tulajdonából kikerülnek és az alperes külön tulajdonába kerülnek, azaz azt a tulajdonostársak eladják, az alperes pedig megvásárolja. Ezen túlmenően az alperes tulajdonában kerül a pince szinten a 001., 002., 003. és 004. számmal jelölt 3,40, 2.80, 3.60 és 2.90 m² területű 4 db pincerekesz.

Ennek megfelelően az alapító okirat külön tulajdont jelölő B./1. pontja akként módosul, hogy a földszint 1. sorszámmal jelölt üzlethelyiség mindenkorai tulajdonosának tulajdonába kerül a földszinten két tároló helyiség, így az összes alapterület 16.4 m²-rel növekszik. Ezzel egyidejűleg az alapító okirat A/VI. és A/VIII. pontjaiban foglalt hulladékraaktár, gyermekkocsi tároló törlésre kerül, a hozzátartozó terület pedig 3.7 m²-rel csökken.

A földszinti üzlethelyiség tulajdonosát megillető társasházi illetőség a pincerekeszeknek megfelelően 683/1000 részre növekszik, így az egyes tulajdonosokat megillető közös illetőség a földszinti ingatlan 687/1004-ed, a lakásingatlanok 77/1004-77/1004-ed, illetve 87/1004-ed illetőséget képviselnek.

A szerződés szerint a kapuátjáró és az azon megközelíthető belső udvar a társasház közös tulajdonában, de a földszint 1. számú üzlethelyiség tulajdonosának, azaz az alperesnek a kizárólagos használatában áll.

Vételárként az 1/2. számú lakás tulajdonosának és hasznélvezőjének 112,720,-Ft, a többi ingatlan tulajdonosának és hasznélvezőjének pedig összesen 392.500,-Ft került kifizetésre.

A fenti szerződés alapján ugyanazon a napon keltezve, elkészült az alapító okirat módosítása is, e szerint közös tulajdont képez a telek és különböző szerkezeti részek, a földszinten az előcsarnok, közlekedő, lépcsőház és kapubehajtó, az emeleten a lépcsőház és függőfolyosó, a tetőtéren pedig a feljáró helyiség, óraszekrények, villanyvezeték és fogyasztóhelyek, vízvezeték, vízmérő akna és szennyvízvezeték és szennyvízakna.

Az alapító okirat C/1. pontja szerint a földszinti üzlethelyiség tulajdonosának a kizárólagos tulajdonába kerül a pincében található valamennyi helyiség, kazánház, négy pince rekesz és angol-akna 80 m² területtel, összesen 539 m² területtel.

A változást az ingatlan-nyilvántartásba a Körzeti Földhivatal ügyszámú határozatával bejegyezte.

A bíróság a fenti tényállást a keresetlevél és mellékletei, a felek írásbeli nyilatkozata, a csatolt okiratok és a per teljes iratanyaga alapján állapította meg.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a 2004. február 24. napján-kelt „Társasház alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés”, valamint a 2001. február 24. napján kelt „Társasház tulajdont alapító okirat” semmis, és rendelje el a Körzeti Földhivatal ügyszámú bejegyzésének a törlését a bejegyzés előtti állapot visszaállításával együtt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény 51.§/1/ bekezdése és 62.§./1/ bekezdés a) pontja alapján, az alperest pedig kérte ennek túsítésére kötelezni.

Kérte az alperes perköltségekben történő marasztalását is.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására, felperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A bíróság a keresetet alaptalannak találta az alábbi indokok alapján.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. (Inyvtv.) 62.§/1/ bekezdése aa/ pontja alapján keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész.

Inyvtv. 2001. február 24. napján hatályos 51.§/1/ bekezdése szerint el kell utasítani a bejegyzési kérelmet, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen. Az érvénytelenség akkor nyilvánvaló, ha ez a tény önmagában az okiratból megállapítható.

A csatol okiratok alapján tényként lehetett megállapítani, hogy a felek 2001. február 24. napján „Társasház alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés” megjelölésű okiratot, valamint társasház tulajdont alapító okiratot írtak alá.

A fenti szerződések alapján az alperes, mint a földszinti 1. számú üzlettér tulajdonosa kizárólagos tulajdonába került a földszinti hulladékártoló és gyermekkocsi tároló, valamint a pincében található, korábban külön tulajdont képező pincerekeszek, illetve az alapító okirat módosítása szerint az ott található kazánház és annak berendezései is. Így a korábbi 522.71 m² terület 539 m² területre nőtt.

A szerződésben rendelkeztek arról is a felek, hogy az ingatlan közös tulajdonba maradó gazdasági udvarát a földszinti üzlettér tulajdonosa használhatja.

A szerződés 2. pontja értelmében minderre ellenérték fejében került sor.

A felperesek keresetükben arra hivatkoztak, hogy a fenti határozatok semmisek, érvénytelenek. Egyrészt azért, mert az adásvételi szerződés külön nevesíti a hulladéktároló és gyermekkocsi tároló helyiségeket, illetőleg a pince rekeszeket, valamint a kapubejárat és a gazdasági udvar használatát. Ehhez képest viszont a társasház alapító okirat módosítása egységes szerkezetben foglalva már nem tünteti fel a pinceszinten lévő közlekedőt, előteret, lépcsőt, valamint a gazdasági udvart, amiről az adásvételi szerződés egyébként nem rendelkezett, így összesen 138,53m² területtel csökkent a közös tulajdonban lévő rész, anélkül, hogy ennek valami nyoma lenne.

A felperesek előadása szerint ezt az egységes szerkezetbe foglalt okiratot azzal a bizalommal írták alá, hogy megfelel az azonos napon kelt szerződésben foglaltakkal. Azonban nem rendelkeztek ezen eredeti funkciók megszüntetéséről, megváltoztatásáról. Miután a használat egyedül és kizárólag a 1. sorszámú üzlethelyiség tulajdonosát illeti meg, vitatható az is, hogy azt a bérlő használhatja-e.

A módosító okirat és adásvételi szerződés 116,4, m² területtel növelte az üzlethelyiség alapterületét, ami a hulladékra tároló és gyermekkocsi tárolónak, valamint a négy pincerekesz együttes területének felel meg. Ez azonban a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet /1/ bekezdés a) pontja szerint engedélyköteles tevékenység volt, amivel azonban az alperes nem rendelkezett. Ugyanakkor a 2001. február 24. napján kelt társasházi alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés okirat az eredeti tulajdoni hányadot megváltoztatta anélkül, hogy az önálló társasházi tulajdoni egységek száma, azok alapterülete módosult volna.

Az alapító társasházi okirat és a tervrajz szerint ugyanis a pincerekeszek nem tartoztak osztatlan közös tulajdonba. A pincerekeszek tulajdonjogát a földszint 1. sorszám alatti üzlethelyiség tulajdonosa részére értékesítették, azonban ezek az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepeltek. A módosítás során a szerződés 3. pontjában a tulajdonosok kitértek arra is, hogy a gazdasági udvar egyedül és kizárólag a földszint 1. sorszámú üzlethelyiség tulajdonoságának a használatában áll, az alapító okirat azonban már nem tartalmazza a pince szinten lévő közös tulajdonban álló közlekedő, előtér és lépcső területeket, a földszinten a gazdasági udvar területét. A módosító okirattal ellentétben megtévesztő módon, ezen területek kizárólagos tulajdonát lehet vélelmezni.

A fentiekre figyelemmel a felperesi álláspont szerint a társasházi alapító okirat módosítása és az adásvételi szerződés okirat ellentmondó, pontatlan. Az egységes szerkezetbe foglalt tartalom pedig nem felel meg a módosításnak, egyes részek tekintetében nem történt rendelkezés, ill. az ügyvéd által egységesen szerkesztett okiratot a felperesek azzal a feltevessel írták alá, hogy az a módosítással azonos.

A felperesek a 212. március 12. napján megtartott tárgyaláson kifejezetten akként nyilatkoztak, hogy tévedés, megtévesztés címén a szerződést nem támadják meg, figyelemmel arra, hogy 2001-től a Ptk. 236. § /1/ bekezdésében írt egy éves határidő már eltelt, erre lehetőségük nem is lett volna.

A fentiekre figyelemmel a bíróság azzal, hogy az alapító okiratot esetleges téves feltevésben, tévedésben írták volna alá, foglalkozni nem tudott.

A Ptk.200.§ /2/ bekezdése értelmében semmis az szerződés, amely jogszabályba ütközik.

A bíróság álláspontja szerint ezt azonban csak szűk körben lehet vizsgálni, nem lehet kiterjesztően értelmezni, így a bírói gyakorlat szerint ehhez az szükséges, hogy maga a jogszabály írja elő az semmiséget, mint jogkövetkezményt.

Ebből következően, ahhoz, hogy a gyerekkocsi tároló és a hulladékraaktár tulajdonjogát adásvételi szerződéssel az alperes megszerezze, nem szükséges építési engedély, annál is inkább mivel önmagában a megvásárlásából nem derül ki semmilyen építési tevékenység, azt továbbra is használhatta az eredeti formájában is az alperes.

Más kérdés, hogy amennyiben a falat áttörve, azt valóban az üzlettérhez kapcsolta, ez a tevékenység a 46/1997. KTM alapján lehetséges, hogy engedélyköteles volt. Azonban egyrészt, ha az ehhez szükséges engedélyt az alperes nem szerezte be, annak más jogkövetkezményei, építésügyi hatósági eljárás, fennmaradási engedélyeztetési eljárás, bontásra kötelezés lehet a következménye, de önmagában ebből az adásvételi szerződés érvénytelensége még nem következik.

Tény, hogy az adásvételi szerződés, illetőleg a módosító okirat eltérően értelmezhető a pincerekeszeken túlmenő pincehelyiségek vonatkozásában. Az adásvételi szerződésben csak a pincerekeszek szerepelnek, míg az alapító okirat módosításában már valamennyi pincehelyiség szerepel, s nem szerepel a közös tulajdonban maradt részek között a gazdasági udvar, noha csupán annak használatáról rendelkeztek a felek.

Azonban figyelemmel arra, hogy az egy éves megtámadási határidő eltelt, valamint a felperesek kifejezetten nyilatkoztak arra, hogy tévedés, megtévesztés címén a szerződést nem támadják meg, a bíróság ezzel a kérdéssel tíz év elteltével, illetve a szerződés megtámadása hiányában nem foglalkozhatott. A félreérthető helyiség és terület megjelölések, illetve a felperesek szerint a közös tulajdonból kikerült terület valóban ok lehetett volna arra, hogy a szerződést tévedés vagy megtévesztés címén megtámadják, s kérik az érvénytelenség megállapítását, ilyen azonban nem történt.

Tény az is, hogy a tulajdoni hányadokat is módosították a szerződésben a felek, és így összeadva, a lakások illetve az üzlethelyiség tulajdonosait megillető tulajdoni hányadokat, nem jön ki az 1004/1004-ed tulajdoni hányad. Azonban a bíróság álláspontja szerint - bár ezt hiánypótlási eljárásban valóban a földhivatal kifogásolhatta volna - a szerződés ettől még nem jogszabályba ütköző, vagy semmis, ez nem jelent olyan érvénytelenségi okot, ami alapján a földhivatali bejegyzés, ill. az alapító okirat elfogadása érvénytelenné válik.

A felperesek hivatkoztak az Inyvtv. 28. §-ában foglaltakra, miszerint az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély (jóváhagyás) és igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott változási vázrajz is szükséges, ennek ellenére - noha a változás a műszaki tartalmat is érintette, ilyen a földhivatalhoz becsatolásra nem került.

A fent kifejtettek szerint magából az adásvételi szerződésből nem következik, hogy - műszaki átalakítás nélkül - a hulladéktároló, babakocsi tároló és pincerekeszek alperesi tulajdonba kerülése engedélyköteles lenne, ugyanakkor ha ehhez hatósági engedély, vázrajz volt szükséges, az is csupán a földhivatali eljárásban bírhatott jelentőséggel, önmagából ebből a körülményből a 2001. februárjában kelt okiratok érvénytelensége még nem következik, így az Inyt. 62. § /1/ bekezdése sem alkalmazható.

Az hogy a pincerekeszek illetve a hulladéktároló és a babakocsi tárolóval az alperesi ingatlan területe növekedett, önmagában a szerződés érvényességét nem érinti, hiszen lényegében arról volt szó, hogy műszakilag korábban is meglévő helyiségek kerültek a földszinti ingatlanhoz csatolásra. Azok ugyan alapterületben valóban feltüntetésre kerültek, de ezek továbbra is külön helyrajzi szám nélküli helyiségekként szerepelnek, a műszaki megosztásuk nem történt meg. Ily módon a bíróság álláspontja szerint a műszaki megoszthatóság, külön helyrajzi szám ennek nem volt feltétele.

Azt, hogy a gazdasági udvart jelenleg, esetlegesen a bérlő használja, mint származtatott jog, szintén nem érvénytelenségi ok.

A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az érintett ingatlanok pontos megjelölését, tulajdoni hányadot, a bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot, és az állampolgárságra való nyilatkozatot a szerződés nem tartalmazza, noha ezt az Inyvtv. 32.§ /1/ bekezdése előírja.

A bíróság álláspontja szerint ha az Inyt.v 32. §-ában foglaltaknak az okirat esetlegesen nem felelt meg, az oka lehetett volna a 39. § szerinti hiánypótlási eljárásnak, ha azonban a földhivatal ennek ellenére a változást átvezette, abból az alapul szolgáló szerződés érvénytelensége még nem következik, így- több mint tíz év elteltével - az Inyt. 62. § /1/ bekezdésében írt jogkövetkezmény, azaz az eredeti állapot helyreállítása sem alkalmazható.

A fentiekre figyelemmel a bíróság álláspontja szerint nem állapítható meg a 2001. február 24-én kelt szerződések az érvénytelensége. Az fentiek szerint egy éven belül tévedés, megtévesztés címén a társasház alapító okiratot módosító szerződést meg lehetett volna támadni, azonban nem történt meg, így ezek az okiratok érvényesnek tekinthetőek.

A fentiekre figyelemmel a bíróság a keresetet alopaltannak találta és azt elutasította.

A bíróság a fentiekre figyelemmel a Pp. 78. §-a alapján marasztalta egyetemlegesen a pervesztes felpereseket az alperes ügyvédi munkadíj és áfa címén felmerült perköltségében.

A felek indítványozták helyszíni szemle megtartását a hulladékraaktár illetve a gyermekkocsi tároló vonatkozásában. Miután azonban az ügy eldöntése szempontjából irreleváns, hogy az valóban az üzlettérhez került-e kapcsolásra vagy sem, a bíróság a bizonyítási indítványt, mint szükségtelent elutasította.

Gyöngyös, 2012. április 23. napján

dr. Hatvani Eszter sk.
bíró