

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.325/2013/6.szám

A Kúria a Dr. Birk Csaba ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű és III. rendű felpereseknek a Simon Ügyvédi Iroda (Dr. Lassán Csaba ügyvéd) által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Gyöngyösi Városi Bíróság előtt 7.P.21.088/2011. számon folytatott és másodfokon az Egri Törvényszék 2.Gf.25.465/2012/4. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A perbeli társasház 1970. április 27-én kelt alapító okirata szerint a földszinti üzlethelyiség tulajdonosát 670/1000 tulajdoni hányad, míg az emeleten kialakított négy lakás tulajdonosait összesen 330/1000 tulajdoni hányad illette meg. A külön tulajdonban lévő lakások mindegyikéhez pincerekesz tartozott. Az alapító okirat közös tulajdonban álló épületrészként a telket, a pinceszinten a közlekedőt, az előteret, a lépcsőt (összesen 9,3 m²), a földszinten az előcsarnokot, a hulladékra tárolót, a közlekedőt, a gyermekkocsi-tárolót, a lépcsőházat, a kapubeajtót, a 235,7 m² területű gazdasági udvart, az emeleten a lépcsőházat és a függőfolyosót, a tetőtérben a feljáró helyiséget, továbbá a közös villanyvezetékét és a fogyasztóhelyeket, a közös vízvezetékét és a vízmérő aknát, a közös szennyvízcsatorna vezetéket és a csatlakozó aknát jelölte meg.

A tulajdonostársak 2001. február 24-én aláírták a „társasházi alapító okirat módosítása és adásvételi szerződés” elnevezésű okiratot, továbbá az alapító okirat módosítását.

Az előbbi okiratban a tulajdonostársak abban állapodtak meg, hogy

ellenérték fejében az alperes külön tulajdonába kerül az addig a társasházközösség osztatlan közös tulajdonát képező hulladékraaktár és gyermekocsi-tároló, valamint a külön tulajdonú lakásokhoz tartozó négy pincerekesz, s ezáltal a tulajdoni illetőségek aránya módosul. Az okirat szerint a tulajdonostársak a „ténylegesen kialakult helyzetnek megfelelően alapító okiratukban is rögzítik azt a tényt”, hogy a kapuátjáró és az általa megközelíthető belső udvar „társasházi közös tulajdonban maradása mellett” a földszinti üzlethelyiség tulajdonosának kizárólagos használatában áll. Az alapító okirat módosításában a tulajdonostársak a földszinti üzlethelyiséghez tartozóként jelölték meg a pincében található valamennyi helyiséget. A változásokat a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperesek keresetükben a 2001. február 24-én aláírt mindkét szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték, az erre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés a törlését és a bejegyzés előtti állapot visszaállítását, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 51.§ (1) bekezdésében és a 62.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra hivatkozással. Érvelésük szerint a megállapodások jogszabályba ütköznek, és emiatt semmisek, mivel a földszinti üzlet alapterületének bővítése az akkor hatályos 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ (1) bekezdése a) pontjának megfelelően engedélyköteles tevékenység volt, azonban az alperes nem szerzett be engedélyt. Sérelmezték azt is, hogy az aláírt okiratok szövege nem egybehangzó: az adásvételi szerződés nem rendelkezett az eredeti alapító okiratban közös tulajdonként említett pinceszinti közlekedőről, előtérrel és lépcsőről (mindösszesen 9,3 m²) valamint a földszinti gazdasági udvarról (129,5, m²), ugyanakkor mindezek a helyiségek és épületrészek a módosított alapító okiratban „eltűntek” a közös tulajdon köréből, amelynek eredményeként a közös tulajdon területe az eredetihez képest 138,53 m²-rel csökkent. Kifogásolták a tulajdoni hányadok arányának változását is: a pincerekeszek ugyanis eredetileg is külön tulajdon (az emeleti lakások) részét képezték, de nem tartoztak azok alapterületéhez, ezért területük egy másik külön tulajdonhoz (az üzlethez) rendelésük esetén sem vehető figyelembe, mindemellett a változás bejegyzése után a 1005/1004-ra változott az illetőségek összege.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Döntését azzal indokolta, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló megállapodások a felperes által előadott okból nem semmisek: ha az alperes valóban megsértette az építési előírásokat, az építési hatóság alkalmazhatja ennek jogkövetkezményeit. Az elsőfokú bíróság további indokai szerint tény, hogy a pincehelyiségek vonatkozásában a két okirat eltérően

értelmezhető, erre azonban a felperesek a tévedés vagy a megtévesztés körében hivatkozhattak volna. Kihangsúlyozta az elsőfokú bíróság: a felek rendelkezésének megfelelően a gazdasági udvar közös tulajdonban marad, az alperes csupán annak kizárólagos használatára jogosult. Végül utalt az elsőfokú bíróság arra is: a földhivatal a változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor kifogásolhatta volna, hogy a módosult tulajdoni hányadok összege nem 1004/1004 (hanem 1005/1004), ezt azonban nem tette meg, és e körülmény egyébként sem eredményezi a szerződések érvénytelenségét, nem ad alapot a földhivatali bejegyzés törlésére.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, és megerősítette az elsőfokú bíróság arra vonatkozó álláspontját, hogy a keresettel támadott szerződések érvénytelenségét a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján nem lehetett megállapítani. A jogerős ítélet indokai szerint a semmisséget „csak akkor lehet megállapítani, ha azt maga a jogszabály mondja ki”, azonban a felperesek által hivatkozott (az építési hatósági engedélyezési eljárásra, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó) rendelkezések nem adnak alapot a szerződések érvénytelenségének megállapítására. Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy a földhivatali határozat megtámadására közigazgatási per keretében nyílt volna lehetőség.

A jogerős ítélet ellen - az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése, és a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala végett - a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 200.§ (2) bekezdésében foglaltakat, amikor kifejtette: a szerződésre vonatkozó kogens szabály megsértése miatt a szerződés akkor érvénytelen, ha a jogsértés következményeként maga a jogszabály mondja ki az érvénytelenséget, ez a következtetés a Ptk. 200.§ (2) bekezdéséből nem vonható le. Ha a jogszabályba ütköző és emiatt semmis szerződés alapján a földhivatal eljárási cselekményt végzett, ezáltal a szerződés nem válik érvényessé, a bejegyzés pedig jogszerűvé.

További indokaik szerint a perben korábban eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a semmis szerződés tárgya önállóan forgalomképtelen épületrész volt, illetve az egyes épületrészek esetében funkció- és alapterület-változás következett be. Az ellentmondó szerződéses rendelkezések már önmagukban is semmisséget eredményeznek. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem jelöli meg sem a tulajdoni illetőséget, sem az eszmei hányadot a pincehelyiséggel kapcsolatban, ezért ezen okirat alapján a tulajdonjogot az alperes javára nem lehetett volna az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, tekintettel arra, hogy ingatlan kizárólag négyzetméterben kifejezett részére nem szerezhető tulajdonjog.

Az adásvételi szerződésben nem szereplő pincehelyiségekre

(közlekedő, előtér, lépcső) az alperesnek nincsen érvényes szerzési jogcíme, evonatkozásban hiányzik a tulajdonostársak egybehangzó szerződéses akarata, e tekintetben a szerződés létre sem jött.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és költségei megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az adott esetben azonban a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő. A Kúria túlnyomó részben egyetért a jogerős ítélet indokaival is, s csupán a felperesek felülvizsgálati kérelmének okfejtése folytán mutat rá a következőkre:

A Ptk. 200.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A Ptk. idézett rendelkezése kapcsán kialakult joggyakorlat különbséget tesz az ún. tilos (jogszabály rendelkezésébe ütköző), a jogszabály megkerülésével kötött, illetve a nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző szerződések között. Jogszabályba ütköző a szerződés akkor, ha ellentétes a polgári jog valamely kogens rendelkezésével. Egyes esetekben a jogszabály a kötelező erejű rendelkezés kimondása mellett nem utal arra, hogy a felek eltérő rendelkezése semmis, azonban ha a jogszabályi norma kogens (eltérést nem engedélyező), akkor az attól való eltérés akkor is a szerződés érvénytelenségét eredményezi, ha egyébként a jogszabály erről külön nem rendelkezik. Amennyiben a jogszabály a semmisséget, mint jogkövetkezményt deklarálja, egyben sui generis érvénytelenségi ok keletkezik és az ettől eltérő rendelkezés a Ptk. 200.§ (2) bekezdésében foglaltaktól függetlenül is semmis.

Nem tévedtek a perben eljáró bíróságok abban, hogy a jelen ügyben a felperesek által megjelölt okból sem az alapul fekvő adásvételi szerződés, sem a társasházi alapító okirat-módosítás érvénytelensége nem állapítható meg: a felperesek által megjelölt építésügyi előírások nem polgári jogi rendelkezések, így ha alkalmazásuk tényalapja megállapítható is lenne, nem eredményeznék

a megállapodások semmisségét.

Nem alapos a felülvizsgálati kérelem okfejtése arra vonatkozóan sem, hogy a megállapodások forgalomképtelen épületrészekre vonatkoznak.

Társasházak esetében meg kell különböztetnünk egymástól a társasházközösség belső jogviszonyát, illetve a társasházközösség és kívülálló harmadik személyek közötti külső jogviszonyt. Nincsen akadálya annak, hogy a tulajdonostársak (szabad tartalommal, így akár ellentételezés nélkül is, de mindenképpen ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában) a köztük fennálló „belső” jogviszonyban közös akarattal módosítsák tulajdoni hányadaik arányát. Nem kizárt az sem, hogy a tulajdonostársak az alapító okiratban a közös tulajdon használatával vagy a külön tulajdonban álló ingatlanok hasznosításával kapcsolatos rendelkezéseket is rögzítsenek, hiszen a már idézett Ptk. 200.§-ának (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg.

A perbeli esetben a tulajdonostársak között létrejött megállapodások (az adásvételi szerződés és a társasházi alapító okirat módosítása) a jogközösség „belső” jogviszonyát érintették, a tulajdoni hányadok egymás közti arányát módosították, amelyet sem a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.), sem a Ptk. rendelkezési nem tiltanak. Annak, hogy a szerződés tárgya forgalomképes-e, akkor lenne jelentősége, ha a társasházközösség közös tulajdonba tartozó épületrészt kívülálló harmadik személynek kívánt volna elidegeníteni.

A társasház alapító okiratának a módosítással egységes szerkezetbe foglalt szövege rögzíti a tulajdonviszonyokat, a C/1. pontban pontosan megjelöli azokat az épületrészeket (helyiségeket), melyek az alperes külön tulajdonába kerültek, illetve az alperes külön tulajdonában vannak. A peres felek az alapító okirat D. pontjában határoztak arról, hogy az udvar változatlanul a közös tulajdon tárgya, ugyanakkor az alperes kizárólagos használatában marad. Az adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítását (amely maga is szerződés) mindegyik tulajdonostárs aláírta, és betartották a Tht.10.§ (1) bekezdésének (a változás ingatlan-nyilvántartási bejelentésére vonatkozó) előírását is. Tekintettel arra is, hogy nem került külön tulajdonba olyan épületrész, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen lenne, nem volt akadálya az alapító okirat módosításának.

Abban helytálló a felperesek érvelése, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazza a pincszinten kialakított közlekedőt, előteret és lépcsőt, ugyanakkor mindezek a módosított alapító okiratban már nem szerepelnek a közös tulajdon tárgyai között. A két okirat közötti eltérés azonban nem teszi jogszabálysértővé, és ezáltal semmissé egyik okiratba foglalt megállapodást sem.

Mindezek szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján - az előbbiekben részletezett indokolásbeli kiegészítéssel és módosítással - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperesek viselik saját felülvizsgálati költségüket és kötelesek az alperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére, amely költség az alperes képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdéseiben foglaltakra figyelemmel állapította meg.

Budapest, 2013. szeptember 25.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró

HH

A kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző