Fővárosi Ítélőtábla
10.Gf.40.247/2013/5.

A Fővárosi Ítélőtábla a Dr. ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... felperesnek a ... és Társa Ügyvédi Iroda ... által képviselt ... I. rendű, ... II. rendű és ... III. rendű alperes ellen birtokba adás iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. január 25. napján kelt 29.G.41.930/2009/67. számú ítélete ellen a felperes részéről 70. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 60.000 (Hatvanezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 535.500 (Ötszázharmincötezer-ötszáz) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az felperes címeszám alatti társasházban lévő fszt. 1. számú, ... számon nyilvántartott lakás (a továbbiakban fszt. 1. szám alatti lakás) tulajdonosa a felperes. A szomszédos fszt. 2. szám alatti, ... helyrajzi számú lakás (a továbbiakban fszt. 2. szám alatti lakás) a perindítás időpontjában az I. rendű alperes tulajdonát képezte, jelenleg e lakás tulajdonosa a III. rendű alperes. Az ingatlan-nyilvántartás szerint mindkét lakás 100 m^2 alapterületű, 3 szobás. A társasház 1998. április 30-án kelt eredeti alapító okiratában a perbeli lakások azonosan 100 m^2 alapterülettel kerültek feltüntetésre.
A társasház építése során a kivitelező a fszt. 1. szám alatti lakás alapterületét 16 m^2-rel csökkentette, a fszt. 2. szám alattiét pedig egy 16 m^2 alapterületű szobával megnövelte, így a fszt. 2. szám alatti lakás alapterülete ténylegesen 116,09 m^2 lett. Az építkezés tartama alatt a fszt. 2. számú lakást a kivitelező cég 1998. szeptember 25-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a ... Kft.-nek. Az adásvételi szerződés szerint a társasház jövőbeni bejegyzésekor önálló társasházi ingatlanként nyilvántartandó lakás 3 és félszobás, 116,09 m^2 alapterületű.

Felperes a ... kerületi Önkormányzattal 2000. május 3-án megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a jövőben bejegyzendő társasházban lévő ..., ..., valamint ... hrsz.-ú, mindösszesen 9365 m^2 területű ingatlanok természetben 2342 m^2-t kitevő 1/4 tulajdoni illetőségét. A szerződés 3. és 5. pontjai szerint a vevő (felperes) a szerződéskötést megelőzően az ingatlant bejárta és megtekintette, azt megismert és megtekintett állapotban vásárolta meg. A felperes 2000. július 12-én adásvételi szerződést kötött a perben nem álló ... Kft.-vel, amely megvásárolta ezen ingatlanok további 12/20-ad tulajdoni illetőségét. A szerződés 3. pontja szerint a szerződéskötés előtt a vevő az ingatlant bejárta és megtekintette.
Az I. rendű alperes a fszt. 2. szám alatti 116,09 m2 alapterületű 3 és félszobás lakás kizárólagos használatára jogosító tulajdoni illetőséget 2003. március 31-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a ... Kft.-től.
A perbeli lakásokat is magában foglaló ... hrsz.-ú ingatlan a 2003. május 28-án kiadott engedély alapján a 10385/0. és 10.395/2. hrsz.-ú ingatlanok egyesítésével került kialakításra és egyidejűleg megosztásra a .../1. és a .../2. hrsz.-ú ingatlanokra.
A 2003. szeptember 20-i keltezésű, az elvégzett telekalakításra tekintettel készült újabb társasház alapító okirat a fszt. 1. és fszt. 2. szám alatti perbeli lakásokat továbbra is azonosan 100 m^2 alapterülettel tüntette fel.
A társasház alapítását a földhivatal 2004. június 29-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.
Az alapító okirat alapján a fszt. 1. szám alatti ingatlanra a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is megtörtént.
A fszt. 2. szám alatti ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjogát a 2003. június 23-án előterjesztett kérelem alapján 2005. június 17-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
A felperes 2008. január 17. napjától felszámolás alatt áll.
Az I. rendű alperes 2009. szeptember 7-én kelt levelében a fszt. 1. és fszt. 2. szám alatti lakások ingatlan-nyilvántartási adatai természetbeni állapotnak megfelelő módosításához kérte a felperes felszámolójának a hozzájárulását arra tekintettel, hogy a fszt. 2. szám alatti lakást 116,09 m^2 területtel vásárolta meg, ténylegesen ekkora területű lakás áll a birtokában és használatában.
A felperes 2009. szeptember 30-án kelt levelében a fszt. 2. szám alatti lakásból a véleménye szerint I. rendű alperes által jogtalanul birtokolt 16 m^2 terület birtokba adását és a többlethasználat után használati díj fizetését kérte.
Az I. rendű alperes válaszlevelében a felperes kérését visszautasította arra hivatkozással, hogy a 16 m^2 alapterület a tulajdonát képező lakáshoz tartozik.
A felperes 2009. október 27-én kelt, utóbb 2010. április 28-án módosított adásvételi szerződéssel a fszt. 1. szám alatti lakást eladta a ... Kft.-nek. A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.
A fszt. 2. szám alatti ingatlant az I. rendű alperes 2011. november 28-án eladta a perben nem álló ... Kft.-nek, akitől a lakás tulajdonjogát a 2011. december 16-án kelt adásvételi szerződéssel a II. rendű alperes szerezte meg, majd a 2011. december 20-án kelt újabb adásvételi szerződéssel az ingatlan a III. rendű alperes tulajdonába került.

Felperes a Ptk. 98. és 115. §-ára alapítva 2009. november 13-án előterjesztett, utóbb módosított keresetében alpereseket arra kérte kötelezni, hogy adják birtokába a perbeli társasházi ingatlanban lévő fszt. 2. szám alatti lakás 16 m^2 alapterületű, a fszt. 1. szám alatti lakással határos szobáját. A kereseti előadás szerint annak ellenére, hogy a tulajdonát képező fszt. 1. szám alatti lakás az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adatai szerint 100 m^2 alapterületű, felperes ténylegesen csak egy 84 m^2-es lakást tart a birtokában, ami az I. rendű alperes 2009. szeptember 7-i, a felszámolónak küldött leveléből jutott tudomására. Az egy szobának megfelelő, 16 m^2 hiányzó területet válaszfal építésével a szomszédos fszt. 2. szám alatti lakáshoz csatolták, ami a társasház alapító okiratában foglaltakkal is ellentétes. Ezért a tulajdoni viszonyoknak a társasház alapító okirata és az ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti rendezése szükséges.
Felperes a kereshetőségi joga körében állította, a **...** Kft.-vel kötött adásvételi szerződés ellenére a fszt. 1. szám alatti ingatlannak továbbra is ő a tulajdonosa, tekintettel arra, hogy nem járult hozzá a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, továbbá arra, hogy a vevőhöz címzett és postára adott írásbeli nyilatkozatával elállt az adásvételi szerződéstől.

Alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes előadta, jogelőde a **...** Kft. 1998-ban 116,09 m^2 alapterülettel vásárolta meg a fszt. 2. szám alatti lakást. A fszt. 1. szám alatti lakás tulajdonjogát felperes csak ezt követően szerezte meg, a lakás a felperesi tulajdonszerzés időpontjában is már 84 m^2-es volt. A fszt. 2. számú lakáshoz nem utólag, válaszfal építésével csatoltak egy 16 m^2-es szobát, ez a lakás már a kivitelezés során 116,09 m^2 alapterülettel, 3 és félszobával, valamint az egyéb helyiségekkel került kialakításra. Az I. rendű alperes jogelődjeként már a **...** Kft. az így kialakított lakás tulajdonjogát szerezte meg és ruházta át utóbb adásvétel jogcímén az I. rendű alperesre. A perbeli társasházban más lakások tényleges alapterülete is eltér az alapító okiratban foglaltaktól, aminek az az oka, hogy egyes lakásoknál az engedélyes tervtől eltérően történt a kivitelezés, az alapító okirat azonban az engedélyes terv adataitól nem térhetett el.
Az I. rendű alperes véleménye szerint a perben rendelkezésre álló tanúvallomások is bizonyítják azt, hogy a felperes egy 84 m^2 alapterületű lakást vásárolt, a 16 m^2-es szoba soha nem volt a felperes birtokában. Kellő gondossággal eljárva egyébként felperes tudomást szerezhetett volna arról, hogy az általa megvásárolt lakás csak 84 m2 alapterületű. Egyebekben pedig a perben kirendelt igazságügyi szakértő is valószínűsítette azt, hogy a fszt. 1. szám alatti lakás kis szobáját 1998 áprilisa és szeptembere között, még a felperes tulajdonszerzését megelőzően végzett átalakítási munkák során csatolták az alperesi lakáshoz.
Az I. rendű alperes hangsúlyozta, a perben annak van jelentősége, hogy mekkora volt a lakások alapterülete a felperes, illetve az alperesi jogelőd tulajdonszerzése időpontjában, továbbá, hogy a tulajdonszerzés időpontjában az általa megvásárolt lakás területét a felperes ismerte-e.

Az I. rendű alperes a felperes kereshetőségi jogát is vitatta, tekintettel arra, hogy a fszt. 1. szám alatti lakást felperes már értékesítette, a per tárgyát képező igény vonatkozásában ezért már nem rendelkezik igényérvényesítési jogosultsággal.

A II. rendű és a III. rendű alperes az I. rendű alperes által előadottakkal egyetértve kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság 2013. január 25-én meghozott 29.G.41.930/2009/67. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az I. rendű alperesnek 384.840 forint, a II. rendű és a III. rendű alperesnek személyenként 101.600 forint perköltség, továbbá az államnak 401.600 forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a földhivatalt a perfeljegyzés törlése végett.
Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság egyebek mellett a Ptk. 365. § (1) és (2) bekezdésére, a 117. § (2) és (3) bekezdésére, 115. § (1) és (3) bekezdésére utalva kifejtette, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok - okiratok, tanúvallomások, igazságügyi szakértői vélemény - Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelése, mérlegelése alapján aggálytalanul megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes által megvásárolt fszt. 2. szám alatti lakás a tervektől eltérően már a társasház kivitelezése során, 116,09 m^2 területtel, 3 és félszobásként azt megelőzően került kialakításra, hogy azt az első tulajdonos **...** Kft. megvásárolta volna, a 16 m^2-es szoba leválasztása érdekében nem a **...** Kft. illetve az alperesek emeltek válaszfalat. Az is megállapítható volt továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataival szemben az alperesek nem egy 100 m^2, hanem egy 116,09 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát vásárolták meg. Tulajdonosként alperesek jogcímmel rendelkeztek a lakás birtoklására, jogszerű birtokosként megilleti őket a Ptk. 98. §-a szerinti birtokvédelem, figyelemmel arra is, hogy a lakás alapterülete nem olyan szerződéses tulajdonság, amelynek az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérése alapul szolgálhatna az adásvételi szerződés megtámadására. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan ugyanakkor a fszt. 1. szám alatti lakás már akkor 84 m^2 területű volt, amikor azt a felperes megtekintett állapotban megvásárolta, az pedig nem értékelhető az alperesek terhére, hogy a felperes „pontosan nem ellenőrizte le" a lakás paramétereit. Mindezekre tekintettel a kereset elutasításának volt helye.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát kérte. A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság a részletes bizonyítás alapján megállapított tényállásból téves jogi következtetést levonva utasította el a keresetet. Figyelmen kívül hagyta, hogy a **...** Kft. és az I. rendű alperes között 2003. március 31-én létrejött adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes ténylegesen a **...**, **....** és a **...** hrsz.-ú ingatlanokban szerzett tulajdoni illetőséget, amely ingatlanoknak a felperes is résztulajdonosa volt, függetlenül attól, hogy e szerződés tartalmazta a 116,09 m^2 területű lakás adatait. Nem vette figyelembe továbbá az elsőfokú bíróság azt sem, hogy a 2003. szeptember 21-én kelt társasház alapító okiratban a tulajdonostársak - köztük felperes és az I. rendű alperes - a közös tulajdon megszüntetése során a tényleges birtokállapottal eltérően is jogosultak voltak meghatározni azt, hogy milyen területű

és szobaszámú lakások kerüljenek a tulajdonostársak külön tulajdonába. Az alapító okirat ugyanakkor mindkét perbeli lakást azonos alapterülettel, 3 szobásként tünteti fel, és ennek megfelelően került sor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is, ugyanakkor az I. rendű alperes nem kérte az alapító okirat módosítását és ezzel kapcsolatosan pert sem indított.
Felperes hangsúlyozta azt is, az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a felperes felszámolási vagyonába egy 3 szobás, 100 m^2 alapterületű lakásingatlan tartozik, amelynek hiányzó 16 m^2-nyi területének birtokba adására felperes a Ptk. 98. §-a valamint 105. § (1) bekezdése alapján (a keresetben 115. § van) jogszerűen tart igényt.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték, lényegében helyes indokai alapján.
Az alperesek véleménye szerint a felperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság ítélete meghozatalakor a per elbírálása körében lényeges valamennyi körülményt figyelembe vette, az ítélet indokolásában a **...** Kft. és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés lényeges tartalma is rögzítésre került. **...** tanú vallomása alapján továbbá az is megállapító, hogy a 2003. szeptemberi társasház alapító okiratban a perbeli társasházi lakások a felperes érdekkörében felmerült okból kerültek a tényleges adatoktól eltérően megjelölésre. Az albetétek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló engedélyes tervektől eltérő kivitelezés folytán kialakult tényleges helyzetnek megfelelő módosítása és e módosítások alapító okiraton történő átvezetése ugyanis több hónapot vett volna igénybe, a felperes azonban a társasház és az albetétek mielőbbi, az engedélyes terv szerinti adatokkal történő bejegyzésében volt érdekelt, mert ez volt az előfeltétele annak, hogy meg tudja kezdeni az önálló albetétként nyilvántartásba vett lakások értékesítését és a bevételből törleszteni tudja a beruházást finanszírozó bankkal szemben fennálló fizetési kötelezettségét. Az alapító okirat aláírásakor ugyanakkor felperes és az I. rendű alperes abban is megállapodtak, hogy a későbbiekben intézkednek a tervek és az alapító okirat tényleges állapotnak megfelelő módosítása, valamint az ingatlan-nyilvántartási adatok kiigazítása iránt. Az erre irányuló I. rendű alperesi kezdeményezésektől azonban a felszámolási eljárás megindítását követően a felperes már elzárkózott, elutasította az I. rendű alperes ezzel kapcsolatos kezdeményezését.
Az alperesek véleménye szerint továbbá a vitatott 16 m^2 területű ingatlanrész nem képezi a felperes felszámolási vagyonának részét, mert annak tulajdonjogát a felperes nem szerezte meg.

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével, értékelésével helytállóan állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést levonva utasította

el a keresetet. A felperes fellebbezésében előadottak az ítélet megváltoztatására nem szolgálhattak alapul.

A felperes a perbeli fszt. 1. szám alatti lakás tulajdonosaként arra alapítva terjesztett elő igényt az alperesekkel, mint a perbeli fszt. 2. szám alatti lakás tulajdonosaival, illetve korábbi tulajdonosaival szemben, hogy a tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás adatai és a társasház alapító okirata szerint 100 m^2 alapterületű lakás helyett ténylegesen csak egy 84 m^2-es lakást birtokol, mert a hiányzó 16 m^2 területet az alperesek tulajdonában lévő fszt. 2. szám alatti lakáshoz csatolták, ily módon az alperesek a tulajdonukat képező lakás alapító okiratban meghatározott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületinél 16 m^2-el többet birtokolnak, amit kötelesek a tulajdonos felperes birtokába adni.

A perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján nem kétséges, hogy a társasház alapító okirata és az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az fszt. 1. és az fszt. 2. szám alatti lakás egyaránt 100 m^2 alapterületű, ugyanakkor ezzel szemben az fszt. 1. szám alatti felperesi lakás alapterülete ténylegesen 84 m^2, az fszt. 2. szám alatti alperesi lakásé pedig 116,09 m^2.
Az is kétséget kizáróan megállapítható azonban, hogy az alapító okiratban foglaltaktól és az ingatlan-nyilvántartás adataitól eltérő tényleges állapot annak következtében állt elő, hogy a társasház építése során a perbeli lakások a tervektől és az alapító okiratban foglaltaktól eltérően a jelenlegi tényleges alapterülettel és szobaszámmal kerültek kivitelezésre, továbbá, hogy a felperes egy ténylegesen 84 m^2 alapterületű, az alperesi jogelőd **...** Kft., illetve később az alperesek pedig egy ténylegesen 116,09 m^2 alapterületű lakás tulajdonjogát vásárolták meg.
Mindezekből következően az fszt. 1. szám alatti lakás tulajdonosaként a felperes nem vált tulajdonosává az általa birtokba adni kért további 16 m^2 területnek, ezért tulajdonosként nem jogosult e terület birtoklására és megalapozottan annak birtokba adását sem kérheti az alperesektől, amint azt az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában helytállóan megállapította.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperesek 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (4), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2014. február 20.

Dr. Tibold Ágnes s.k.,
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.,
bíró