

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.786/2014/15.szám

A Kúria a Prandler és Petróczy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Prandler Katalin ügyvéd) által képviselt I. rendű, a B.E.B. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ebergényi Imre ügyvéd) által képviselt II. rendű felpereseknek a Dr. Pesta János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pesta János ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű, a dr. Kiss Mária Terézia ügyvéd által képviselt III. rendű, a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt IV. rendű, V. rendű, a személyesen eljáró VI. rendű, a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt VIII. rendű, a személyesen eljáró IX. rendű, a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt X. rendű, XI. rendű, XII. rendű, XIII. rendű, a Kiss Tamás Lajos ügyvéd által képviselt XIV. rendű, a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt XV. rendű, a XVI. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró XVII. rendű, a dr. Csillag Bernadett ügyvéd által képviselt XVIII. rendű, a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd) által képviselt XIX. rendű, a személyesen eljáró XX. rendű, XXI. rendű és a jogi képviselő nélkül eljáró XXII. rendű alperesek ellen alapító okirat érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.52.935/2008. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Törvényszék 53.Pf.633.592/2012/30. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a II. rendű felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet a perköltségre kiterjedően is hatályon kívül helyezi és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.52.935/2008/102. számú ítéletének az I. és a III. rendű alperes által fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a III. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I. és a II. rendű felpereseknek 50.000 (ötvenezer) - 50.000 (ötvenezer) forint fellebbezési költséget, valamint a II. rendű felperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A XIX. rendű alperes társasház az ingatlan akkori tulajdonosa, a II. rendű alperes önkormányzat az 1995. július 31-én kelt alapító okirattal hozta létre, a társasház bejegyzésére 1996. szeptember 25-én került sor.

Az I. rendű alperes (a III/1. számú lakás bérlője, későbbi tulajdonosa) a társasház alapítását megelőzően kérte, hogy az önkormányzat a tetőtér alatti lakásának bővítése céljából a padlástérben lévő szükséglakást és a tetőtér egy részét adja bérbe a számára. A II. rendű alperes önkormányzat a kérelmet nem teljesítette, utóbb, 1996. december 6-án azonban eladta az I. rendű alperesnek a lakása feletti tetőtér 86 m² alapterületű részén az alapító okiratban feltüntetett és az ingatlan-nyilvántartásban ennek megfelelően 26. szám alatt bejegyzett „albetétet” a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala ismételt törvényességi észrevételében az adásvétellel kapcsolatban azt az álláspontját fejtette ki, hogy a padlástéri rész önálló értékesítésére nem kerülhetett volna sor. Az észrevétel kapcsán a II. rendű alperes képviselő-testülete úgy foglalt állást, hogy a 26. számú „albetét” elidegenítésére vonatkozó 513/1995. (X.14.) számú döntésétől – melyet a II. rendű alperes a hivatal észrevétele alapján hatályon kívül helyezett, majd hatályában újból fenntartott – független az annak alapján létrehozott polgári jogi ügylet, az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés.

A 26. számú külön tulajdont az I. rendű alperes utóbb a per III. rendű alperese részére értékesítette.

A társasházi tulajdonos felperesek keresetükkel az alapító okiratnak részbeni, a perbeli padlástér-részt önálló ingatlanként feltüntető rendelkezése, valamint az I-II. rendű alperesek között arra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződése érvénytelensége megállapítását, az érvénytelenségnek az alapító okirat módosításával történő kiküszöbölését, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését és az I. rendű alperesnek a terület birtokba adására kötelezését kérték. A per további alpereseit (a társasház tulajdonostársait, illetve magát a XIX. rendű alperesként perbe vont társasházat) a keresetben foglaltak türéseire kérték kötelezni.

Az I-III., a XIV. és a XVII. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték; a IV-XIII. rendű, a XV-XVI. rendű, és a XVIII-XIX. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, míg a XX. és XXII. rendű alperesek a keresetre nem nyilatkoztak.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek részben helyt adó ítéletével az alapító okirat részbeni, az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés teljes egészében fennálló érvénytelenségét a

keresetnek megfelelően megállapította, egyidejűleg azt a padlástérrésznek a közös tulajdonba történő áthelyezésével kiküszöbölte. Megkereste a földhivatalt az ennek megfelelő változás átvezetése iránt, kötelezte a II. rendű alperest, hogy a vételárat kamataival együtt az I. rendű alperesnek fizesse vissza. Az alapító okirat módosítása tekintetében az alpereseket tűrésre kötelezte, míg az ezt meghaladó - az ingatlan birtokba adására irányuló - keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal indokolta, hogy a perbeli padlástérrész már a társasház alapításakor sem felelt meg az önálló ingatlan - a helyiség - jogszabályi feltételeinek, a rendelkezésre álló adatok szerint ugyanis elhatároló fallal nem rendelkezett, a padlástér többi részével jelenleg is egy légteret képez. Rámutatott: a területet helyiségként feltüntető 1996. évben készült tetőtéri szintalaprajz hitelességét megkérdőjelezi a 2003. november 26-án hitelesített alaprajz, amely későbbi keletkezése ellenére ezt a helyiséget nem tüntette fel. Mindezek alapján az önálló ingatlanként történő értékesítés jogszabályba ütközött, ezért az arra vonatkozó adásvételi szerződés és ebben a részében az alapító okirat is érvénytelen. A részbeni érvénytelenséget oly módon küszöbölte ki, hogy a padlástér e területét a többi padlástéri területtel egységesen a társasház közös tulajdoni részei közé sorolta és ennek megfelelően módosította az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadrészeket is.

A birtokba adásra irányuló kereseti kérelmet ugyanakkor azért nem találta megalapozottnak, mert a közös tulajdonba visszakerülő padlástérrész nem kizárólagos használatára valamennyi tulajdonostárs, így az alperesek is jogosultak.

A felperesek, valamint az I., a III., az V., a VIII., a X-XIII., a XV. és a XIX. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: a keresetet teljes egészében elutasította, mellőzte az alpereseket kötelező, az alapító okiratot módosító, valamint a földhivatal megkeresésére irányuló rendelkezéseket, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette: a társasházat alapító tulajdonos önkormányzat szabadon dönthetett arról, hogy az épület mely részei kerüljenek külön, illetve közös tulajdonba, így annak sem volt akadálya, hogy az egyebekben közös használatra szolgáló területet - a padlásteret - önálló ingatlanként vegye fel az alapító okiratba. A földhivatal bejegyző határozatának jogszerűsége már nem vitatható, azt pedig a felpereseknek kellett volna bizonyítaniuk a közhiteles ingatlan-nyilvántartással szemben, hogy a bejegyzett külön tulajdon nem önálló „albetét”, azaz valójában nem külön tulajdon. A másodfokú bíróság megítélése szerint ennek bizonyítására a 10 évvel a bejegyzést követően tartott bírósági helyszíni szemle nem alkalmas, abból a szerződés megkötéskori állapotokra következtetni nem lehet, így az alapító okirat érvénytelensége megállapításának nem volt helye.

Az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződésének érvénytelenségével kapcsolatban utalt az ingatlan-nyilvántartásról szóló az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62.§ (1) bekezdésének a) pontjára, rámutatva, hogy a felpereseknek a perbeli külön tulajdont illetően nyilvántartott joguk nem volt, ezért az I. rendű alperes és a jogutód alperesek tulajdonjogának törlésére vonatkozóan aktív perbeli legitimációval sem rendelkeztek, e kereseti kérelmet ezért a keresetindítási jog hiányában kellett elutasítani. Utalt arra: a felperesek keresetösségi joga esetén sem lett volna teljesíthető a kérelem, mert azt a felperesek a jogszabályban meghatározott 3 év eltelte után terjesztették elő.

Rámutatott: az I-II. rendű alperesek szerződése kapcsán a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 56.§-ával összefüggésben a bíróságnak az adásvételt megelőző közös használat ténylegességét kellett volna vizsgálnia, közös használatra azonban a felperesek nem is hivatkoztak. Álláspontja szerint mindezek alapján megállapítható, hogy az adásvétel a lakástörvény hivatkozott rendelkezését sem sérti, az érvénytelenségi kereset elutasítása következtében pedig a birtokba adásra irányuló kereseti kérelem is megalapozatlan.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a II. rendű felperes elsődlegesen annak megváltoztatását és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan hatályon kívül helyezését és a keresetnek teljes egészében helyt adó ítélet meghozatalát kérte.

Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság téves és iratellenes megállapításokra alapította az ítéletét, emiatt érdemi döntése is téves, és jogszabálysértő.

Az elidegenítés az Ltv. 56.§-ának rendelkezését sértette, mert a padlástér közös tulajdont képező épületszerkezeti elem, egy részének önálló értékesítésére nem kerülhetett volna sor, ezt a Közigazgatási Hivatal törvényességi észrevétele is megerősítette.

Tévesnek tartotta a másodfokú bíróságnak az Inytv. rendelkezéseivel kapcsolatos okfejtését, a felperesek közös tulajdoni hányada ugyanis a bejegyzés folytán csökkent, így az a II. rendű felperes nyilvántartott jogát is nyilvánvalóan sértette, az érvénytelen bejegyzés törlése iránti kereset pedig a közvetlen jogszerzővel szemben mindaddig megindítható, amíg az alapul fekvő jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Az adott esetben, tekintve, hogy a felperesek az alapító okirat és az adásvételi szerződés semmisségére hivatkoztak, a jognyilatkozat érvénytelensége határidő nélkül vitatható.

Sérelmezte a vázrajz minősítését is, ugyanis az eredeti vázrajz alapján épp a földhivatal állapította meg, hogy a perbeli terület egylegterű a padlás többi részével, ezért rajta önálló „albetét” nem alapítható. Csak ezt követően került sor újabb, a perbeli területet ajtóval és fallal elválasztottként feltüntető vázrajz

csatolására, ezek a szerkezeti elemek azonban – ahogyan ez a perben bebizonyosodott és azt az alperesek sem vitatták – a valóságban nem léteztek. Az I. rendű alperes maga is csupán annyit állított, hogy az adásvételt követően néhány deszkát szegezett fel, annak megakadályozására, hogy a többi lakó a területre bemenjen. Hangsúlyozta: a deszka nem épületszerkezeti elem, felhelyezésükre csupán az adásvételt követően került sor. Valójában a felperesek – az alperesek által sem vitatott – következetes előadásának megfelelően ez a terület is a közös használatot szolgálta a padlástér további területeivel együtt. Az ily módon fennálló érvénytelenség alapján, annak kiküszöbölése körében a bíróságnak az alapító okirat módosításáról is rendelkeznie kellett, így az elsőfokú bíróság ítélete e tekintetben is jogszerű.

A másodfokú bíróság azt is tévesen állapította meg, hogy az elidegenítő önkormányzat nem vonta vissza az értékesítéshez történt hozzájáruló nyilatkozatát, az elidegenítésre testületi döntés hiányában került sor, ami ugyancsak az adásvétel érvénytelenségét eredményezi.

Álláspontja szerint azt is tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperesek nem bizonyították az I. rendű alperes jóhiszeműségének hiányát. A per adataiból ugyanis egyértelműen megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes maga is tudta, hogy a tulajdonába került padlástérrész a többi padlástéri területtel egylegterű, ezért önálló „albetétnek” nem minősülhetett.

Az I. rendű alperes a jogerős ítélet hatályának fenntartását kérte. Arra hivatkozott, hogy a per tárgyát képező „albetét” vonatkozásában őt közvetett szerzőnek (secundus) kell tekinteni, mert tulajdonjogát az eredeti jogszerző II. rendű alperestől átruházással, jóhiszeműen szerezte, tulajdonjoga bejegyzésére 1997. január 9-én sor került. Tekintve, hogy a jelen per 2002. március 12-én indult, tulajdonszerzését az Inyvtv. 63.§ (2) bekezdése védi. Jogi álláspontja alátámasztására a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (XII.6.) PK véleményére és elvi határozatokban kifejtett jogi indokokra hivatkozott.

A III. és a XXI. rendű alperesek ugyancsak a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A IV-V., a VIII., a X-XIII., a XV. és a XIX. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelem teljesítését nem ellenezték, az I. rendű alperes érvelését tévesnek tartották.

A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme a következők szerint alapos.

Elöljáróban a Kúria rámutat: a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, melynek során a Kúria a Pp. 275.§ (1) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül a jogerős ítéletet.

A felülvizsgálati kérelem és az I. rendű alperes ellenkérelme alapján a Kúriának két kérdésben kellett állást foglalnia: érvénytelen-e a XIX. rendű alperes alapító okirata a 26. számú albetét tekintetében, illetve a részbeni érvénytelenség miatt (vagy más okból) érvénytelen-e az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés.

Érvénytelenség esetén további eldöntendő kérdésként merül fel, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként - figyelemmel arra, hogy a 26. számú „albetét” továbbértékesítésére került sor - helyreállítható-e az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot.

Az elsődleges kérdés megválaszolásához - a felperesek által megjelölt érvénytelenségi okra figyelemmel - a per tárgyát képező 26. számú „albetét” kialakításának körülményeit kellett megvizsgálni. A rendelkezésre álló adatok szerint a társasház megalakulásakor a II. rendű alperes az ingatlan egyszemélyi tulajdonosa volt, aki az akkor hatályos Ltv. szabályai szerint az elidegenítéseket megelőzően a tulajdonában álló házingatlant társasházzá alakította. Egyedüli tulajdonosként a II. rendű alperesnek valóban lehetősége volt az általa kialakított társasházi „albetétek” értékesítésére, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított Ltv. 56.§-a azonban korlátozta a tulajdonos (az adásvétel szempontjából: az eladó) rendelkezési jogát: megtiltotta az állami és az önkormányzati tulajdonban álló épület közös használatú területeinek értékesítését. A per tárgyát képező padlástér-terület - az ott kialakított szükséglakástól eltekintve - az Ltv. 2. számú melléklete 10. pontjának hatálya alá tartozó közös használatú padlástér része, amely az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint a helyiség fogalmának sosem felelt meg, a közös padlástér része maradt.

A kifejtettek értelmében a 26. számú „albetét” kialakítása az adott körülmények között (tehát arra figyelemmel, hogy a padlástér perrel érintett része a padlástér közös használati rendeltetése miatt törvényi elidegenítési tilalom hatálya alatt álló, helyiségnek nem minősülő terület) az Ltv. 56.§-ába foglalt tilalom megkerülésére irányult, ezért az alapító okirat ebben a részében, a régi Ptk. 200.§ (2) bekezdésébe ütköző módon a régi Ptk. 239.§ (1) bekezdése szerint érvénytelen.

A kifejtettekből az is következik, hogy a II. rendű alperes és az I. rendű alperes által a 26. számú „albetétre” megkötött adásvételi szerződés az Ltv. említett rendelkezésébe ütköző módon jött létre, a jogszabálysértéssel megkötött szerződés azonban a régi Ptk. 114.§ (1) bekezdése értelmében semmis.

Az ismertetett indokok alapján a felülvizsgálat tárgyát képező első kérdésre „igenlő” választ kellett adni: érvénytelen mind az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés, mind a 26. számú

„albetét” vonatkozásában az alapító okirat. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenséget helytállónan mondta ki, a Kúria csupán az indokok részbeni módosítására szorítkozott.

A továbbiakban az érvénytelenség jogi következményeit vizsgálva a Kúria a következőket emeli ki: helytállónan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a felperesek nem voltak jogosultak az Inyvtv.62.§-ának megfelelő törlési per megindítására a 26. számú „albetét” vonatkozásában, ugyanis sosem volt az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a.) aa.) pontjában perindítás feltételeként előírt nyilvántartott joguk. (Megjegyzi a Kúria: a 26. számú „albetét” tartozó közös tulajdoni hányadi részesedés e perlési jogot nem alapozza meg, nem eredményez ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba az adott „albetét” kötődő bejegyzett jogot.)

A felperesek azonban, mint az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés szempontjából kívülálló harmadik személyek nem az Inyvtv.62.§-a szerinti törlési pert, hanem a Ptk. rendelkezésein alapuló érvénytelenségi pert indítottak.

A Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010.(XII.6.) számú PK véleménye törvényi fogalmi jegyeik alapján különíti el a két pertípust, rámutatva, hogy a törlési per indítására nem jogosult által indított sikeres érvénytelenségi per eredményeként az eredeti állapot helyreállítása körében is helye van a sérelmes ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének abban az esetben, ha az érvényteleníteni kért szerződés alapján szerző fél javára szól az utolsó bejegyzés (közvetlen szerző vagy primus). A további szerzők bejegyzett jogának törlését akkor érheti el az érvénytelenségi per felperese, ha a közvetlen szerző ellen megindított perben előterjesztett kérelme alapján a bíróság perfeljegyzést rendel el, a feljegyzés jogmegóvó hatása folytán ugyanis a földhivatal további bejegyzést csak a per kimenetelétől függő hatállyal teljesíthet, és e bejegyzéseket a keresetnek helyt adó jogerős ítélet alapján külön kérelem nélkül törölnie kell (Inyvtv. 65.§ (1) bekezdés).

Az I. rendű alperes ellenkérelmével kapcsolatban a Kúria rámutat: az első (primus), illetve a második (secundus) szerző a vizsgált szerződés, azaz az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződéshez képest értendő, és nem az adott ingatlan kialakításához és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kötődik. Mivel a jelen per tárgyát képező, az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés tekintetében az I. rendű alperes a közvetlenül szerző (primus), ezért vele szemben a törlési per, illetve a törlés jogkövetkezményével járó érvénytelenségi per megindításának addig van helye, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapítható (Inyvtv. 63.§ (1) bekezdés). A felperesek az adott esetben - ahogyan azt a Kúria már korábban kifejtette - nem törlési pert indítottak, hanem a régi Ptk.-n alapuló érvénytelenségi pert, amelyben az eredeti állapot

helyreállítása körében a bejegyzés törlését, mint az érvénytelenség jogkövetkezményét kívánták elérni, amely perben a szerződés határidő nélkül vizsgálható semmisségére tekintettel (régi Ptk. 234.§ (1) bekezdés) az elsőfokú bíróság számára a törlés elrendelésének nem volt akadálya.

A felperesek kérelme alapján az elsőfokú bíróság elrendelte a perfeljegyzést, amelynek hatálya 2004. május 25-én beállt. A perfeljegyzést követően teljesített bejegyzések törlésének - függő hatályukra figyelemmel - a per jogerős befejezésére tekintettel ugyancsak nincs akadálya.

Megjegyzzi a Kúria: a perfeljegyzés törlését követően kiadott tulajdoni lap másolat adatai szerint 2014. október 26-án a perrel érintett „albetét” tekintetében a perfeljegyzés jogvédő, peróvó hatását nélkülöző újabb jogszerzésre került sor. Mivel a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, a Kúria a jogerős ítélet meghozatalát követően bekövetkező eseményeket figyelembe venni, az így kialakult helyzetet orvosolni nem tudja. Az új keletű bejegyzés törlése iránt a II. rendű alperes vagy az ügyész indíthat törlési keresetet.

Mindezek alapján a Kúria a kifejtettek értelmében a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az ismertetett, részben eltérő jogi indokolással helybenhagyta.

Figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése folytán a Kúria másodfokú bírósággént járt el, a perköltség körében a másodfokú eljárás költségeiről is rendelkeznie kellett, ezért a fellebbezési, valamint a felülvizsgálati eljárásban a II. rendű felperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a ténylegesen kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp.78.§ (1) bekezdése értelmében az I. és III. rendű alpereseket kötelezte.

Budapest, 2015. február 11.

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