

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.575/2014/21.szám

A Kúria a dr. Sepsey Szilvia ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Gálfi Tibor ügyvéd által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, VI. rendű, VIII. rendű, IX. rendű, X. rendű, XI. rendű, XIII. rendű, XIV. rendű, XV. rendű, XIX. rendű, XX. rendű, XXI. rendű, XXII. rendű, XXIII. rendű, XXIV. rendű, XXV. rendű, XXVIII. rendű, XXIX. rendű, XXXI. rendű, XXXII. rendű, XXXIII. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró XXXIV. rendű, a XXXV. rendű, a személyesen eljáró XXXVI. rendű, XXXVII. rendű, XXXVIII. rendű, XXXIX. rendű és XL. rendű alperesek ellen közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 18.P.25.781/2009. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.716/2014/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárás költséget, valamint külön felhívásra az államnak 70.000 (Hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárás illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A peres felek a perbeli ingatlan tulajdonostársai. Az ingatlanon álló (összesen 22 lakást magában foglaló) A és B épületet és a 12 garázst az építtető tulajdonosok az 1971. augusztus 19-én megkötött társasági szerződés alapján hozták létre. A tulajdonosok az osztatlan közös tulajdon társasházzá alakítását határozták el, azonban az alapító okiratot a 720/600000 tulajdoni hányaddal (2/3 garázs tulajdonjogával) rendelkező I. rendű alperes nem írta alá.

Ilyen előzmények után a 14307/600000 részben tulajdonos felperes keresetével a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 149.§ (3) bekezdése alapján a bíróságtól kérte az osztatlan közös tulajdon társasházzá alakítás útján történő megszüntetését.

Az alperes tulajdonostársak az I. rendű alperes kivételével a

kereset teljesítését nem ellenezték. Az I. rendű alperes elsődlegesen a társasági szerződés elszámolásának hiányát és az alapító okirat-tervezet méretbeli pontatlanságát hozta fel a keresettel szemben.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével a közös tulajdont társasházzá alakította. Az alapító okiratot pótló ítéletében kimondta, hogy a közös tulajdonú épületrészekből és a földrészletből a tulajdonostársakat a külön tulajdonú ingatlanaik alapterületének megfelelő eszmei hányadrész illeti meg, a tulajdoni arányok számításánál a pincei tárolókat és a loggiákat (utóbbiakat 0,5 szorzóval) a lakás alapterületeként vette figyelembe. Kifejtette: az I. rendű alperes által a társasági szerződés elszámolásának hiányosságaival kapcsolatban felhozottak nem képezhetik a társasházzá alakítás akadályát; saját követelését az I. rendű alperes külön perben terjesztheti elő, más tulajdonosok igényét nem érvényesítheti.

Az I. rendű alperes kis részben alaposnak bizonyuló fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatva az elsőfokú bíróság ítéletét az alapító okirat II/A pontjának a közös tulajdon tárgyait felsoroló fejezetéből mellőzte a gondnoki és házfelügyelő lakások feltüntetését. Az alapító okirat II/B/3. fejezetét valamennyi különlap tekintetében a lakás és nem lakás célú helyiségek felsorolását illetően akként változtatta meg, hogy a lakás helyiségeinek felsorolásából kiemelte a loggia és a pincerekesz-területeket, és azokat az adott „albetéthez”, de nem a lakáshoz tartozóként tüntette fel, a tulajdoni hányadok nagyságát változatlanul hagyta.

Az A épületben lévő 27. számú különlapon felvett garázs vonatkozásában a bekövetkezett jogutódlásra figyelemmel módosította a tulajdonosok megjelölését és a tulajdoni hányadot a jogutódok között 1/2-1/2 arányban osztotta meg. Az ingatlan-nyilvántartási hatóságot az ítélet mellékletét képező, a Budapesti 1. számú Földhivatal által záradékolta vázrajz, valamint az építésügyi hatóság által kiadott hatósági bizonyítvány megküldésével kereste meg az alapító okirat bejegyzése érdekében. Felhívta az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a társasházi törzslap III. részére a XXXV. rendű alperes vezetékjogát, míg a teherrel rendelkező „albetétek” különlapjának III. részére e terheket jegyezze be. Az egyéb rendelkezéseket tartalmazó IV. fejezetben mellőzte a XL. rendű alpereshaszonélvező tulajdoni hányadának feltüntetését, valamint a 19. számú különlapról M. É. tulajdonoskénti feltüntetését, XXXIX. rendű alperes tulajdoni hányadát pedig 442-ben jelölte meg. A 27. számú különlapról mellőzte a korábbi tulajdonos feltüntetését, helyette a jelenlegi tulajdonosok egyenlő arányú tulajdonjogának feltüntetését rendelte el, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és a másodfokú eljárás költségeinek viselésére az I. rendű alperest kötelezte.

A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság mindenben osztotta az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes ellenkérelmével kapcsolatos indokait és kiemelte: a Ptk. 578.§ (1) bekezdése értelmében az építkezés befejezésével a társasház felépítésére létrehozott polgári jogi társaság megszűnt, ennek folytán végelszámolásnak van helye, ez azonban csak egységesen, a társaság egészére nézve hajtható végre, ezért helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy az I. rendű alperes igényét külön perben érvényesítheti, a vele történő elszámolás feltételéhez nem kötheti a társasházzá alakítást.

A fellebbezést a házfelügyelői lakás feltüntetésének mellőzése tekintetében megalapozottnak találta, mivel az épületben nincs házfelügyelői lakás.

A lakások alapterületével kapcsolatban kihangsúlyozta: az elsőfokú bíróság az OTÉK szabályainak megfelelően vette loggiaként figyelembe a külső tartózkodásra szánt tereket, helytállóan mellőzte az alapterület kerekítését is ugyanúgy, mint a pincei tárolók esetében. Annak nincs akadálya, hogy ezen, önálló ingatlanok nem minősülő területek nyilvántartása a lakás tulajdoni lapján történjen, függetlenül attól, hogy azzal műszakilag összefüggenek-e vagy sem.

Közömbösnek tartotta azt az alperesi hivatkozást, hogy a tervhez képest kevesebb lakás készült és az alapterületük is módosult, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5.§-ában megfogalmazott közhitelesség elvének ugyanis az felel meg, ha az ingatlan-nyilvántartás a tényleges állapotot tartalmazza.

Tévesnek találta az I. rendű alperes arra vonatkozó előadását, hogy a társasházzá alakítás a Ptk. 5.§ (3) bekezdése szerinti keresetindítással is elérhető lett volna, az alapító okirat ugyanis szerződés, szerződéses nyilatkozat pedig a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján nem pótolható.

Utalt rá a másodfokú bíróság: a tulajdoni hányadok meghatározásánál az elsőfokú bíróság helytállóan hagyatkozott a közgyűlés 2008. október 10-i határozatára, amely szerint e vonatkozásban a lakások, a pincei tárolók és a loggiák $\frac{1}{2}$ területe az irányadó.

A földhivatal megkeresését az időközben hatályba lépett jogszabályváltozásra figyelemmel módosította és a bekövetkezett tulajdonosváltások miatt változtatta meg az egyes albetétek tulajdonosainak adatait.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes - tartalma szerint - a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelmében foglaltaknak megfelelő megváltoztatását kérte. Szükségesnek tartotta annak ítéleti kimondását, hogy a földhivatal értesítse őt az alapító okirat bejegyzéséről.

A jogerős ítélet érdemét illetően változatlanul a társasági szerződés 13. és 22. pontjaiban foglaltaknak megfelelő elszámolást

tartott szükségesnek és sérelmezte, hogy az e pontokban, valamint a társasági szerződés 12., 27. és 28. pontjaiban foglaltak, az azoknak megfelelő rendelkezések nem szerepelnek az ítéletekben.

Hangsúlyozta: utólag tudta meg, hogy a tervezettnél kevesebb lakás készült és sérelmezte, hogy sem a lakások megvalósult alapterületének a tervezetthez képesti csökkenésével, sem a közös tulajdonban maradt 9 garázzsal kapcsolatban nem történt teljes körű elszámolás. Utóbbi esetben két tulajdonos részére járó összeg megfizetésére került sor, így viszont a kétszer 240/100000 garázs tulajdoni hányad megváltása következtében a többiek tulajdoni hányada növekedett, ez azonban az alapító okirat tervezetéből és a jogerős ítéletből sem tűnik ki.

Azt is kifogásolta, hogy az alapító okirat indokolás nélkül mellőzte az őt megillető 240/100000 arányú garázs tulajdonjog feltüntetését.

Hangsúlyozta: a lakások alapterületébe a „francia ablak”, a loggia, de a pince sem számítható be, a 2008. október 10-i közgyűlés határozatai pedig nem vehetők figyelembe, mert a közgyűlés összehívása nem volt szabályos.

Rámutatott: a jogerős ítéletbe foglalt alapító okirat eltér a keresetlevélhez csatolt tervezettől, és a másodfokú bíróság sem adott világos választ arra: hozzá kell-e adni a loggia és a pincei területeket a lakásokhoz vagy azok már részei a lakás alapterületének.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen rögzítette, hogy a többletbefizetés az építkezés befejezéséhez kellett; ezzel szemben az építkezés megkezdéséhez volt szükség 13.664 forint befizetésére, mert előbb a garázsok készültek el.

Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet tévesen tartalmazza a társasági szerződés dátumát, ezenkívül a Kúria egyértelmű állásfoglalását kérte a tekintetben, hogy a garázsok alapterületeit hozzá kell-e adni a lakásokhoz. Megítélése szerint tévedett a másodfokú bíróság a garázsok és a pincehelyiségek önálló értékesíthetősége felől, mindkét helyiség önálló értékesítésére ugyanis lehetőség van.

Kifogásolta a 2008. október 10-i közgyűlési határozat figyelembevételét, az „irat” ugyanis nem hiteles, arra ítélet nem alapítható.

Utalt arra: a földhivatal szóbeli tájékoztatása szerint a 2014. április 14-én a jogerős ítélettel benyújtott alaprajz hibás, annak kiegészítésére lesz szükség, egyebekben az alapító okirat nem tartalmaz ügyvédi ellenjegyzést, alaprajzot, használatbavételi engedélyt, melyek további, a bejegyzés akadályát jelentő hiányosságok.

Megjegyezte: a társasági szerződés 28. pontja értelmében a felperes a közös tulajdon társasházzá alakítása iránt nem is élhetett volna keresettel.

Figyelemmel arra, hogy a felperes nem a valós indokokat adta elő az aláírásának megtagadása körében, pervesztessége esetére az őt terhelő fizetési kötelezettséggel egyező mértékű kártérítés

megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Érthetetlennek tartotta az első- és másodfokú bíróságok által perköltség címén megítélt összegek közötti eltérést és kifogásolta, hogy költségmentességi kérelmével sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem foglalkozott.

A II-VI., a VIII., a XI-XXVIII., a XXXI-XXXVII., valamint a XXXVI. rendű alperesek a jogerős ítélet hatályának fenntartását kérték. Utaltak arra: az elmúlt években több alkalommal kísérelték meg a társasházzá alakulást, de kísérleteik egy-két tulajdonostárs - közöttük az I. rendű alperes - ellenállása miatt rendre megghiúsultak. Az I. rendű alperesnek kifogásait álláspontjuk szerint a kivitelezéskor vagy annak befejezésekor a tervezőnek kellett volna jeleznie, ő azonban jogelődjének kilépése után a körülmények ismeretében, további igény nélkül lett a társaság tagja és csak a társasházzá alakulás tervezésekor lépett fel a 620.000 forintos igényével, ugyanakkor az alapító okirat költségeihez nem járult hozzá.

Utaltak arra: az I. rendű alperes a 2010. november 27-i egyezségi ajánlatában lemondott a 240/100000 garázstelek tulajdoni hányadról, felülvizsgálati kérelmében viszont újra felvetette azt, holott a telekhányadokkal való elszámolás az 1984. március 29-i közgyűlés határozatának megfelelően megtörtént, 1975-ben pedig az építési költségek elszámolására is sor került.

Előadták: 1987-ben a közgyűlés megbízása alapján az I. rendű alperes szedte be a közösségnek a garázstulajdonosoktól járó pénzt, 7 tulajdonostól 23.767 forintot vett át, azonban lakásának 1990-ben történt eladásáig a közösségnek nem számolt el, több évi közös költséggel tartozott és tartozik jelenleg is. A 2008. október 10-i közgyűlés előtt - melynek hitelességét álláspontjuk szerint az I. rendű alperes alaptalanul kifogásolja - áttekintve az iratokat, azt állapították meg, hogy egyedül IX. rendű alperes tulajdonostárs nem jutott hozzá a telekhányad értékéhez, ezért részére a közgyűlés 10.000 forintot szavazott meg. Mindezek alapján az I. rendű alperesnek fizetési kötelezettsége, nem pedig követelése állt fenn, részére semmilyen pénzösszeg nem járt vissza. Hangsúlyozták: a garázssal nem rendelkező tulajdonosok az alapító okiratot igényérvényesítés nélkül aláírták.

Kihangsúlyozták: az I. rendű alperes 25 éve nem lakik a házban, a közgyűléseken nem vesz részt, ám az alapító okirat elkészítését rendre megakadályozza. Megítélésük szerint a felülvizsgálati kérelem egyedüli célja, hogy az I. rendű alperes a terhére megállapított perköltségek megfizetése alól mentesüljön.

A felperes a jogerős ítélet hatályának fenntartását kérte.

Az I. rendű alperes válasziratában hangsúlyozta: nem került sor a 2010. november 27-i egyezségi ajánlatának elfogadására, az ajánlat egyébként sem a telek, hanem garázs tulajdoni hányadról való

lemondásra vonatkozott. Hangsúlyozta: az a tény, hogy időközben garázst vásárolt, nem tette semmissé a közös tulajdonú garázsokból őt megillető tulajdoni hányadot. Az általa átvett pénzekkel elszámolt, a továbbiakban az alperestársai által előterjesztett beadvány egyéb pontatlanságaira is utalt. Becsatolta a másodfokú ingatlanügyi hatóság határozatát, amely a bejegyzési kérelemhez csatolt szakhatósági engedély fogyatékosága miatt megsemmisítette a társasház nyilvántartásba vételéről szóló elsőfokú határozatot és új eljárást rendelt el.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében, valamint a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárásjogi szabálysértés lehet.

Az I. rendű alperes mind anyagi jogi, mind eljárásjogi jogszabálysértéseket felrótt az eljáró bíróságnak, központi probléma volt azonban az eljáró bíróságok ítéleteiben többször téves keltezéssel megjelölt társasági szerződés és az alapító okirat egymáshoz való viszonya, az, hogy a társasági szerződésben foglaltak a társasházzá alakulás során kötik-e és ha igen, mennyiben a tulajdonostársakat, illetve a közös tulajdon megszüntetési kereset tárgyában eljáró bíróságot.

A Kúria előrebocsátja: a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla ugyan több esetben tévesen tüntette fel társasági szerződés dátumát, a Ptk. irányadó rendelkezéseit azonban helyesen, a szerződéskötéskor hatályos állapotnak megfelelően idézte és alkalmazta, így az elíráshoz kapcsolódóan hátrány az I. rendű alperest nem érte, szükség esetén az elírás kijavítását a másodfokú bíróságtól kérheti.

Tartalmi szempontból lényeges kérdés, hogy a társasági szerződésben foglaltak irányadók-e az alapító okirat megalkotásakor, akár olyan módon, hogy a társasági szerződésben foglalt valamely rendelkezés teljesülése feltétele az alapító okirat megalkotásának, akár úgy, hogy a társasági szerződés az alapító okirat valamely rendelkezésére kötelező tartalmi előírást ad. A Kúria ezzel kapcsolatban rámutat arra, hogy a Ptk. 1989-től hatályos, az építőközösségi szerződés szabályait beiktató módosítása kifejezetten rendelkezett arról, hogy az építőközösségi szerződést a későbbi társasházzá alakulás szempontjából előszerződésnek kell tekinteni, a perbeli időszakban, azaz 1971. augusztus 19-én azonban ilyen rendelkezést a Ptk. még nem tartalmazott. Az építkező tulajdonostársak megállapodása a Ptk. polgári jogi társaságra vonatkozó szabályai alapján (régóta Ptk. 571.§), annak megfelelően társasági szerződés megnevezéssel jött létre, megszűnésére és a

későbbi társasházzá alakulásra az akkor hatályos, a másodfokú határozat indokolásában idézett szabályozás, illetve a társasági szerződés rendelkezései adtak eligazítást.

A rendelkezésre álló adatok szerint a társasági szerződés a felépülő közös épület és a hozzá tartozó telek társasházzá alakítására semmiféle kötelező előírást nem tartalmazott, 9. pontjában pedig kifejezetten utalt a szerződésben foglaltaktól való eltérés lehetőségére. A társasági szerződés megkötésekor hatályos Ptk. rendelkezés ugyancsak nem teremtett kötelező összefüggést a társasági szerződés és a majdani alapító okirat között, nincs tehát olyan kötelező tartalmú szerződéses vagy jogszabályi rendelkezés, amely az alapító okirat tartalmára kötelező előírást tartalmazott.

A társasági szerződés 12. pontja az egyes lakások méretekkel együtt történő feltüntetése mellett az építtetők birtokába kerülő lakásokat jelölte meg. Nem vitás, hogy a felek a birtokba adáskor eltértek a táblázatban feltüntetett méretektől, ez azonban egyenes következménye volt annak, hogy a lakások a tervezettől eltérő méretekkel készültek el. Az eljáró bíróságok ehhez kapcsolódóan helytállóan utaltak az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének védelmére: a bíróságoknak akkor is a megvalósult állapot szerint kellett volna megalkotniuk az alapító okiratot és megkeresni a bejegyzés végett a földhivatalt, ha a társasági szerződés előszerződésenként hatályosuló rendelkezést tartalmazott volna, ugyanis mind az alapító okiratnak, mind az ingatlan-nyilvántartásnak a valós helyzetet kell tartalmaznia.

Megjegyzi a Kúria: az építkezés befejezése óta eltelt 44 év alatt kialakult helyzetet a tulajdonostársak, közöttük az I. rendű alperes is tudomásul vették, mind a lakásokat, mind a garázsokat a megtekintett állapotban adták-vették, így járt el az I. rendű alperes is lakásának 1990-ben történt értékesítésekor. Az, hogy az I. rendű alperes a lakása méretbeli eltérése miatt utólag elszámolhat-e különbözetet (társasági szerződés 22. pont), nem a jelen per tárgya.

Hasonló az I. rendű alperes által „közös tulajdonban” állóként említett 9 garázs helyzete: a garázsok értékesítése az építkezés befejezése óta megtörtént, az I. rendű alperes is így szerezte meg $\frac{1}{2}$ garázs tulajdonjogát. Az eltelt időben tehát de facto kialakult a lakásokkal és a garázsokkal kapcsolatos tulajdoni helyzet – az osztatlan tulajdonközösséget alkotó tulajdonostársak tulajdoni hányadait az ingatlan-nyilvántartás ennek megfelelően tüntette fel –, a társasházzá alakulás csupán az így kialakult helyzet magasabb szervezettségi szintű jogi kereteit biztosítja (társasági szerződés 13. pont).

A társasági szerződés 27. pontjában foglaltak szervezeti és működési előírásokat tartalmaznak arra az időszakra, amíg a társasházzá alakulásra nem kerül sor, így a felülvizsgálati kérelem

ezzel kapcsolatos érvelése sem alkalmas a társasházzá alakulás megakadályozására.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati álláspontja szerint a társasági szerződés - az abban foglaltak teljesülésének és a társasházzá alakulásnak a hiánya miatt - jelenleg is hatályos és irányadó a felek jogviszonyára. Az I. rendű alperes jogi álláspontja azonban nem helytálló: a régi Ptk.-nak az építőközösségi szerződésre vonatkozó, 1989-től hatályos szabályainak beiktatásával egyértelművé vált, hogy az építőközösségi szerződés a szerződő felek egymás közötti elszámolásával szűnik meg. A perbeli időszakban azonban az építőközösségre vonatkozó speciális szabályok hiányában a Ptk.-nak a polgári jogi társaságra vonatkozó általános szabályait kellett alkalmazni, amely szerint a társasági szerződés - és maga a társaság is - megszűnik, ha a cél, amelyre létrehozták, teljesült (rég. Ptk. 576.§ (1) bek. a) pont).

Az adott esetben a társasági szerződéssel létrehozott polgári jogi társaság célja teljesült: az építkezés 1974-re befejeződött, a tulajdonostársak tulajdonjogát, tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, ennek megfelelően az építkezési célú társasági szerződés 1974-ben megszűnt, a társaság elszámolása a régi Ptk. 578.§ (1) bekezdésének megfelelően esedékessé vált, ennek esetleges elmaradása azonban a szerződés és a társaság megszűnésének nem volt akadálya.

Megjegyzi a Kúria: a társasági szerződés I. rendű alperes által hivatkozott 28. pontja a polgári jogi társaság megszűnésének másik esetére, a „feloszlataásra” vonatkozó rendelkezéseket tartalmazta, erre azonban nem került sor, a társaság ugyanis a kifejtettek értelmében nem feloszlataással, hanem a céljának teljesülésével, az építkezés befejezésével szűnt meg.

A továbbiakban a Kúria azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes által hiányolt elszámolás milyen összefüggésben áll a társasházzá alakulás folyamatával, az I. rendű alperes felülvizsgálati - és az első-, másodfokú eljárásban is következetesen képviselt - álláspontja szerint ugyanis annak feltételét képezi.

A Kúria ezzel kapcsolatban kiemeli: a társasági szerződés megszűnésekor, de az alapító okirat elkészítésekor irányadó szabályok sem tartalmaztak olyan rendelkezést, amely a társasházi épület létesítésével kapcsolatos költségek elszámolását kötelezővé tette és erre vonatkozó kötelezettség a társasági szerződésben sem szerepelt. Az eljáró bíróságok ezért nem tévedtek, hanem a jogszabályoknak és a társasági szerződés rendelkezéseinek megfelelően következtettek arra, hogy az építkezéssel kapcsolatos elszámolás a társasházzá alakulásnak nem feltétele, ezért az I. rendű alperes ezzel kapcsolatos hivatkozásainak az érdemi döntés szempontjából nem volt jelentőségük.

Megjegyzi a Kúria: a per adatai szerint az elszámolást kizárólag az

I. rendű alperes vitatta, a további alperesek és a felperes is úgy nyilatkozott, hogy az elszámolás több lépésben (1984-ben és 1975-ben) megtörtént. Ettől eltekintve azonban az I. rendű alperes a perbeli elszámoláshoz szükséges viszontkeresettel nem élt, ugyanakkor a per keretei perttechnikai okok miatt alkalmasak sem voltak az elszámolás kérdésének tisztázásához, mivel az I. rendű alperes az azonos perbeli oldalon álló pertársaival szemben igényt nem érvényesíthet. Az ismertetett indokok alapján ezért az eljárás bíróságok abban a tekintetben is helyesen foglaltak állást, hogy az I. rendű alperes esetleges elszámolási igényét a tulajdonostársaival szemben indított külön perben érvényesítheti. Az elszámolással kapcsolatban ezért a Kúria sem tesz semmiféle megállapítást, sem annak megtörténtére vagy elmaradására, sem az I. rendű alperes igényének esetleges elévülésére vonatkozóan.

A továbbiakban a felülvizsgálati kérelemben foglalt számozást követve a Kúria a következők szerint fejti ki az I. rendű alperes érvelésével kapcsolatos álláspontját:

A felülvizsgálati kérelem 4. pontjában hivatkozott, a 9 db „közös tulajdonú” garázsból az I. rendű alperest megillető 240/100000 tulajdoni hányaddal kapcsolatban a Kúria kihangsúlyozza, hogy ez a kérdés ugyanúgy az elszámolás tárgya lehet, mint a korábbiakban említett méretbeli eltérések, amely nem volt a jelen per tárgya. Megjegyzi ugyanakkor a Kúria: helytállónak tűnik az alperesi pertársak érvelése, miszerint a kilencből egy - az alapító okirat szerint a 32. számú különlapra kerülő - garázs fele részben az I. rendű alperes tulajdonába került, amelynek következtében őt fizetési kötelezettség terhelte, nem pedig követelése keletkezett. A Kúria utal arra: e fizetési kötelezettség megítélése is azon elszámolás eredménye lehet, amelynek eredményeként megállapítható, hogy az I. rendű alperesnek esetleges fizetési kötelezettsége és követelése összevetését követően tartozása vagy követelése áll-e fenn. A Kúria ismét hangsúlyozza, hogy az elszámolási kérdésekre a jelen ítélet jogereje nem hat ki, e tárgyban ugyanis a perben eljáró bíróságok nem határoztak.

A felülvizsgálati kérelem 5. és 6. pontjában foglaltakhoz (a lakás és az „albetét” fogalompárjához) kapcsolódóan a Kúria rámutat: gyakori, hogy egy lakás alkot egy társasházi „albetétet”, azonban az „albetét” és a lakás fogalma nem azonos. A társasházi különlap (korábbi elnevezése szerint „albetét”) ingatlan-nyilvántartási kategória, a társasházi nyilvántartás egysége, módja, amely lehetőséget ad arra, hogy az együvé tartozó helyiségeket, helyiségcsoportokat - adott esetben a lakást, a loggiát és a pincehelyiséget - együttesen forgalomképes egységként tartsa nyilván a földhivatal (Inyvtv.12-13.§), akkor is, ha e helyiségek között műszaki kapcsolat nincs, hiszen az ingatlan-nyilvántartási különlap („albetét”) jogi kategória.

A loggia vagy a franciaerkély a társasházi öröklakással szerkezeti

egységet képez (a régi Ptk. 95.§ (1) bekezdése értelmében a lakás alkotórésze), s mivel önálló funkcióval nem rendelkezik, önálló ingatlanként nem tartható nyilván. A kifejtettekből következően a pincerekesz ugyan lehetne önálló „albetét”, a tulajdonostársak azonban maguk dönthetnek arról, milyen módon kívánják nyilvántartani a pincei tárolókat és az adott esetben a tulajdonostársak úgy foglaltak állást, hogy a pincerekeszeket a lakásokkal együtt, egy „albetétben” kívánják nyilvántartani. Az előzőek értelmében attól, hogy az „albetét” részét képezi, a pincehelyiség nem válik egyben az azonos „albetétben” nyilvántartott lakás részévé - az elsőfokú bíróság téves rendelkezését e tekintetben korrigálta a másodfokú bíróság - ehhez ugyanis tényleges műszaki-szerkezeti kapcsolat szükséges. További jelentősége az „albetétben” nyilvántartott helyiségeknek, hogy - a tulajdonostársak 2008. októberi közgyűlési határozata értelmében mely „okirat hitelessége” ugyancsak nem volt a jelen perben vizsgálható - ezek együttes alapterülete adja meg a társasháztulajdonon belül az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadának nagyságát.

A felülvizsgálati kérelem 7. és 8. pontjaiban az I. rendű alperes a peres felek beadványaiban található elírásokat sérelmezte, amelyhez kapcsolódóan a Kúria rámutat: e pontatlanságok kijavítása bírói úton nem lehetséges, hiszen ha vannak kijavítani kért hibák, azokat nem a bíróság vétette. Amennyiben a bíróság a döntését téves adatokra alapítja, a határozat jogorvoslattal támadható - azonban a jelen esetben az elírások nem hatottak ki az ügy érdemi eldöntésére.

A felülvizsgálati kérelem 13-21. pontjaiban foglaltak nem az ítéleti döntés megállapításai, hanem a jogerős ítélet indokolásában rögzített tényállítások és jogi indokok, a peres felek állításainak összefoglalásai; ugyanakkor a felülvizsgálati kérelem 22. pontjában kifogásolt megjelölés nem téves: a Fővárosi Ítéltábla a 2014. január 6-án kelt beadványt aláíró 15 alperest - a perbeli állásuk megjelölésével - helyesen tüntette fel nyilatkozattevőként ítélete 13. oldalának 3. bekezdésében.

A felülvizsgálati kérelem 23. pontjában az I. rendű alperes alappal sérelmezte az elírást, amelynek kijavítását az előbb említettek szerint a másodfokú bíróságtól kérheti.

A garázsokkal, a felülvizsgálati kérelem 25. pontjával kapcsolatban pedig - a kifejtettekből már következően - azt emeli ki a Kúria, hogy a garázs-területeket nem kell a lakások alapterületéhez hozzászámítani: a tulajdonostársak az alapító okirattal a garázsokat önálló különlapon rendelték feltüntetni, ezáltal a garázsok - mint önálló ingatlanok - önállóan forgalomképesé válnak.

Ismétli a Kúria: a pincerekeszek albetétesítésének sincs

jogsabályi akadály, azonban az adott esetben a közösség úgy döntött, hogy a pincerekeszeket a lakásokkal együtt - tehát nem önálló ingatlanként - tartják nyilván, ami ugyancsak nem tilalmazott és szokásos megoldás, különös tekintettel a pincerekeszek önálló forgalomképességének kétségességére.

A felülvizsgálati kérelem 32. pontjában hivatkozott 20. számú lakásnál a jogerős ítélet rendelkező részében rögzített 90,04 m² (kerekítve 90 m²) az irányadó.

A felülvizsgálati kérelem 35. pontjával kapcsolatban mutat rá a Kúria arra, hogy a per jogi alapja a régi Ptk. 149.§ (3) bekezdése volt, azaz nem a tulajdonostársak alakították meg a társasházat, hanem a bíróság rendelte el a társasházzá alakítást és ítéletével pótolta az alapító okiratot, ezért az alapító okirat érvényes létrejöttéhez a tulajdonostársak aláírása nem szükséges. Az I. rendű alperes által e körben is felhívott társasági szerződés 28. pontja (amely az előzőek szerint a polgári jogi társaság feloszlására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz) nem zárta ki a felperes keresetindítását, a közös tulajdon megszüntetésének joga valamennyi tulajdonostársat megilleti (rég Ptk. 147.§).

Megjegyz a Kúria: a bíróság a dologi jogviszonyokba kivételesen, jogsabály (főként a Ptk. vagy a Tht.) kifejezett engedélye alapján és az ott meghatározott esetekben avatkozhat be. Ilyen eset pl. az ingatlan használatának rendezése, a társasház közgyűlési határozata érvénytelenségének a megállapítása, közös tulajdon megszüntetése társasházzá alakítás útján.

Ehhez kapcsolódóan utal arra a Kúria, hogy a társasházzá alakítást az I. rendű alperes sem ellenezte, csupán feltételhez kötötte azt és az alapító okirat egyes részletmegoldásait kifogásolta, ugyanakkor az a bíróság döntési jogkörébe tartozó kérdés, hogy a többség által javasolt alapító okirat-tervezet szerint alakítja-e társasházzá a közös tulajdont vagy sem. A bíróság a többségi javaslattól általában akkor tér el, ha az a kisebbség - akár egyetlen tulajdonostárs - jogos érdekét súlyosan sérti. Az adott esetben azonban az alapító okirat rendelkezéseihez kapcsolódóan ilyen érdeksérelem nem volt megállapítható, ezért az eljár bíróságok helytállóan foglaltak állást a társasházzá alakítás mellett.

A felülvizsgálati kérelem 12. pontjában kifogásolt perköltségre vonatkozó rendelkezéseket illetően mutat rá a Kúria, hogy a perköltség az adott esetben ügyvédi munkadíjból és eljárási illetékből tevődött össze. Az eljárási illeték összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) rendelkezései szabják meg, míg az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szabályai alapján a bíróság a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan határozza meg. Az első- és másodfokú eljárási költségek közötti különbség egyfelől az eljárási illetékek

törvény által meghatározott eltérő összegét, másfelől a jogi képviselőknek az első- és másodfokú eljárásban értelemszerűen eltérő mennyiségű és jellegű tevékenységét, és az ahhoz igazodó összegben megállapított munkadíját tükrözi.

Végezetül a társasház nyilvántartásba vételével kapcsolatban jegyzi meg a Kúria: a másodfokú közigazgatási határozat indokolásából egyértelműen kitűnik, hogy a társasház nyilvántartásba vételét elrendelő elsőfokú földhivatali határozat hatályon kívül helyezésére nem a jogerős ítélet hiányosságai vagy téves rendelkezése miatt került sor, ezért a jogerős ítélet ezzel kapcsolatos korrekciójára sem volt szükség.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp.78.§ (1) bekezdése értelmében kötelezte az illetékeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (3) bekezdés d.) pontja szerint megállapított felülvizsgálati értékhez igazodó, az Itv. 50.§ (1) bekezdése alapján meghatározott felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésében, valamint a 15.§ (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint. A felperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, 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 ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított ügyvédi munkadíj megfizetése a Pp. hivatkozott rendelkezése értelmében ugyancsak az I. rendű alperest terheli.

, 2015. május 6. napján

. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Káldi Zoltánné dr. Kollár Csilla bíró