

A Fővárosi Ítéltábla az Enczi és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt a I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III.r. felperes címe) III. rendű, és IV.rendű felperes neve (IV.r. felperes címe) IV. rendű, valamint a dr. Sándorné dr. Bari Erika ügyvéd által képviselt V.rendű felperes neve (V.r. felperes címe) V. rendű, VI.rendű felperes neve (VI.r. felperes címe) VI. rendű, VII.rendű felperes neve (VII.r. felperes címe) VII. rendű, az Enczi és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt VIII.r. felperes neve (VIII.r. felperes címe) VIII. rendű és IX.r. felperes neve (IX.r. felperes címe) IX. rendű felperesnek a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Szőnyi Viktor ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, a személyesen eljáró VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI. rendű és a dr. Varga Alexandra ügyvéd által képviselt VII.r. alperes neve (VII.r. alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása, társasházi alapító okirat módosítása és más követelések iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 14. napján kelt 4.P. 26.033/2010/52. számú - a 2015. január 19. napján kelt 56. sorszáma és 2015. április 27. napján kelt 61. sorszáma végzéssel kijavított - ítélete ellen a felperes által 55. és 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I., II., III. és IV. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg I-II. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 468.700 (azaz négyszázhatvannyolcezer-hétszáz) Ft + áfa, a III. rendű alperes részére 468.700 (azaz négyszázhatvannyolcezer-hétszáz) Ft + áfa, a IV. és V. rendű alperesek részére egyetemlegesen 75.000 (azaz hetvenötezer) Ft + áfa, és a VII. rendű alperes részére 75.000 (azaz hetvenötezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.466.000 (azaz kétfélmillió-négyszázhatvanhatezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I., II., III., és IV. rendű felperesek a keresetüket az alábbiak szerint tartották fent (9. ssz. előkészítő irat):

I.a.)

Kérték, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. § alapján állapítsa meg, hogy az I., II., és III. rendű felperesek 1/2-1/4-1/4 arányban megszerezték a társasházi alapító okirat módosítását és a külön tulajdoni albetét megnyitását követően .../9 hrsz. alatt kialakítandó, a lakóépületen kívüli közös tulajdonú kertrészben felépített két állásos, 38 m² alapterületű gépkocsitároló tulajdonjogát.

Kérték, hogy, a bíróság a rég. Ptk. 137. § (2) bekezdésének 2. mondata, a 155. § és 156. § (1) bekezdése, valamint a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a gépkocsitároló

alatti földrészlet vonatkozásában állapítsa meg az I., II., és III. rendű felperes földhasználati jogát. Tényként adták elő, hogy az I. rendű felperes és néhai **P. L.** (a II. és III. rendű felperesek jogelődje) építették a társasházat a perbeli társasház kertjében, aminek ellenértékeként a kertet rendbe kellett hozniuk, kerítést, támfalat, járdát, kaput kellett létesíteniük, a ház szigetelését el kellett végezniük. Állították, hogy ennek fejében a tulajdonostársaik hozzájárultak ahhoz, hogy a garázs külön tulajdonukba kerüljön.

I.b.)

Kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I., II., és III. rendű felperesek 1/2-1/4-1/4 arányú tulajdonát képezi a **B. .../1, .../2, .../3** számú albetétek összenyitásával keletkezett, a társasházi alapító okirat módosítását követően **.../1** hrsz. alatt felvett, 116,12 m² alapterületű 5 szobás lakás ingatlan.

I.c.)

Kérték, hogy a régi Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján a bíróság módosítsa a **B. ...** szám alatti társasház alapító okiratát az iratokhoz becsatolt egységes szerkezetű alapító okirat tervezetnek, és alaprajzoknak megfelelően az alábbiak szerint:

A „Külön tulajdon” elnevezésű részt illetően **I.r. felperes** 1/2, II.rendű felperes 1/4 és III.rendű felperes 1/4 arányú tulajdonát képezi az alaprajzon 1. számmal jelölt **.../1** hrsz-ú, az alagsor 1. szám alatt található 116.12 m² alapterületű, 5 szoba, közlekedő, étkező, konyha, gardrób, két fürdőszoba, WC-ből álló lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 286/1000 tulajdoni hányaddal. Az albetét a korábbi **.../1, .../2, .../3** számú albetétek összenyitásával jött létre. II.rendű felperes és III.rendű felperes 1/4-1/4 tulajdoni hányadán I.r. felperest holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg.

I.r. felperest 1/2 arányban, II.rendű felperest 1/4 arányban és III.rendű felperest 1/4 arányban illeti meg a külön tulajdoni albetét megnyitását követően **.../9** hrsz. alatt kialakítandó, a lakóépületen kívüli kertrészben felépített két állásos, 38 m² alapterületű gépkocsitároló, a közös tulajdonból hozzátartozó 94/1000 tulajdoni hányaddal. Az albetét mindenkorai tulajdonosát földhasználati jog illeti meg a gépkocsitároló által meghatározott, közös tulajdoni földrészlet vonatkozásában.

A fentieket meghaladóan kérték a közös tulajdoni illetőségek módosítását azzal, hogy

a **B. , .../1** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 286/1000;

a **B. .../4** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 103/1000;

a **B. , .../5** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 165/1000;

a **B. , .../6** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 101/1000;

a **B. , .../7** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 153/1000;

a **B. , .../8** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 98/1000;

a **B. , .../9** hrsz. alatt felvett ingatlanhoz 94/1000 közös tulajdoni illetőség kapcsolódik.

I.d.)

Kérték, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a bíróság keresse meg az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az I. rendű felperes 1/2, a II. rendű felperes 1/4 és a III. rendű felperes 1/4 arányú tulajdonjogát jegyezze be a **.../1** hrsz. alatti lakás, valamint a **.../9** hrsz. alatti gépkocsitároló ingatlanra, előbbire eredeti felvétel, utóbbira ráépítés jogcímén. A lakásingatlan tekintetében a II. és a III. rendű felperes tulajdoni hányadára az I. rendű felperes haszonélvezeti jogát jegyezze be szintén eredeti felvétel jogcímén. A gépkocsitároló által meghatározott 38 m² alapterületű földrészlet vonatkozásában földhasználati jogot jegyezzen be az I., II. és III. rendű felperesek javára. Jegyezze be továbbá az albetétek vonatkozásában a megváltozott közös tulajdoni illetőségeket.

I.e.)

Kérték, hogy a bíróság a IV-VIII. rendű alpereseket a fentiek türéseire kötelezze.

II.a.)

Kérték, hogy a bíróság a régi Ptk. 109. §-ának (1) bekezdése alapján állapítsa meg, hogy az I-III. rendű alperesek túlépítést valósítottak meg a társasház padlásterében álló, korábban 40 m²

alapterületű lakásuk falainak elbontásával, és helyébe egy 89,5 m² alapterületű lakás felépítésével, a korábbi közös lépcsőház részbeni elbontásával, és a tetőtéri, valamint az I. emelet 1. szám alatti lakás egybenyitásával.

II.b.)

Kérték, hogy a bíróság a régi Ptk. 109. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján egyetemlegesen kötelezze az I., II. és III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 6.712.000 Ft-ot az I. rendű felperes, 3.356.000 Ft-ot 3.356.000 Ft-ot a II. rendű felperes, 3.356.000 Ft-ot a III. rendű felperes és 5.276.000 Ft-ot a IV. rendű felperes részére.

II.c.)

A régi Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 140. § (1) bekezdése, 141. §, 143. § (3) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezze továbbá az I., II. és III. rendű alpereseket arra, hogy fizessenek meg 2.441.000 Ft-ot az I. rendű felperes, 1.220.000 Ft-ot a II. rendű felperes, 1.220.000 Ft-ot a III. rendű felperes és 1.919.000 Ft-ot a IV. rendű felperes részére, valamint fizessék meg ezen összegek után 2006. november 1. napjától a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján meghatározott mértékű késedelmi kamatot.

Az V., VI. és VII. rendű felperesek úgy nyilatkoztak, hogy a keresetük megegyezik az I-IV. rendű felperesek keresetének I. pontjában, valamint II.a.) pontjában leírtakkal (33. ssz. előkészítő irat).

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy a gépkocsitárolóval kapcsolatos földhasználati jog nem jöhetett létre, mert a támfalgarázs a telek nagyságából nem von el területet, mivel a földfelszín alatt helyezkedik el. A II. és III. rendű felperesnek a perbeli legitimációja hiányzik, ugyanis a használatbavételi engedély néhai **P. L.** nevére szól és a hagyaték átadásakor ezzel kapcsolatos vagyoni értékű jog nem került megjelölésre. Vitatták a támfalgarázs 38 m²-ben meghatározott alapterületét és indítványozták szakértő kirendelését ennek felmérésére. Nem vitatták, hogy az építkezés a tulajdonostársak engedélye alapján történt. Vitatták azonban azt, hogy a megállapodás a tulajdonjog és a földhasználati jog megszerzésére is kiterjedt. Állították, hogy az I. rendű felperes és néhai **P. L.** semmiféle ellenértéket nem térített meg a kert rendberakásán és a kerítés rendbetételén kívül. Hivatkoztak arra is, hogy a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók a felek közötti megállapodás folytán és közös tulajdon jött létre a garázson, amelyet a felperesek annak létrejötte óta ingyenesen használhatnak.

Az alagsori lakások összevonásával kapcsolatosan kifejtették, hogy annak mérete bizonyosan nagyobb, mint a korábban ott lévő 3 db lakás együttes mérete, hiszen a saját pincéjük rovására ingyenesen 2 m²-t rendelkezésre bocsátottak és ezen ajándékot a régi Ptk. 582. §-ának (3) bekezdése alapján visszakövetelték. Kérték szakértő kirendelését az összevont lakás nagyságának megállapítására figyelemmel arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban Inyvtv. vhr.) 73. §-ának (6) bekezdése értelmében kiegészítő alaprajzot is csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló irathoz. A tetőtéri ingatlan tekintetében a túlépítés szabályai a felek között létrejött megállapodás folytán nem alkalmazhatók és a teljes tetőszerkezet felújítása ellenében tulajdonjogot szereztek. A tetőtér és az I. emeleten lévő alperesi lakás csak fizikailag került összenyitásra, jogilag két önálló ingatlannak minősül és ténylegesen is elkülönül. A lakások tulajdonosai eltérő személyek. A használati díjjal kapcsolatos keresetek körében elévülési kifogást is előterjesztettek. Kifogásolták még, hogy az alapító okirat módosítás a korábban biztosított elővásárlási jogukat indokolás nélkül megszüntetné.

A III. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte. A garázs építése tekintetében azt adta elő, hogy a tulajdonostársak által adott engedély a közös tulajdonon történő építkezéshez és az ingyenes használathoz nem értelmezhető kiterjesztően akként, hogy a tulajdonjogról is lemondtak volna. Az

alagsori ingatlan tekintetében kifogásolta, hogy nem tudták annak térmértékét ellenőrizni. Állította, hogy a tetőtéri építkezés ellenérték fejében történt, a teljes tetőszerkezet újjáépítésében való megállapodás folytán. Az építkezés teljes mértékben a terveknek megfelelően valósult meg és az I-II. rendű alperesek teljesítették a szerződéses kötelezettségeiket. A régi Ptk. 109. § (1) bekezdésének a) és b) pontja azért sem alkalmazható, mert épületen belül folyt az építkezés.

A IV. és az V. rendű alperesek szintén kérték a kereset elutasítását. A támfalgarázs vonatkozásában állították, hogy a tulajdonjog rendezésére vonatkozóan nem jött létre a felek között megállapodás, a tetőtéri és az emeleti lakás pedig az átépítést követően is külön kezelendő két ingatlan maradt.

A VI. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett, a VII. rendű alperes pedig csatlakozott az I-III. rendű alperesek előadásához.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította, egyetemlegesen kötelezte az I., II., III. és IV. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg együttesen az I., II., III. rendű alperesek részére személyenként 1.000.000 Ft perköltséget. Kötelezte az I., II., III., IV., V., VI. és VII. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az I., II., III. és VII. rendű alpereseknek személyenként 190.500 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a perben felmerült költségeket egyebekben az I-IV. rendű felperesek kötelesek viselni.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a **B.** .../9 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt található ingatlanon tulajdonosként az állam alapított társasházat. Részletezte a társasházi alapító okirat rendelkezéseit, továbbá a társasházi ingatlanokra vonatkozó tulajdoni viszonyokat. Egyebek mellett megállapította, hogy az alagsorban található .../1 és .../2 hrsz. alatti lakások tulajdonosai 1/2 - 1/2 arányban az I. rendű felperes, illetőleg néhai **P. L.** voltak. **P. L.** halálát követően a tulajdonrészét egyenlő arányban a II. és a III. rendű alperesek (helyesen felperesek) szerezték meg öröklés jogcímén. A .../3 hrsz. alatt felvett alagsori lakás kizárólagos tulajdonosa néhai **P. L.** volt, halálát követően az I-II-III. rendű felperesek szereztek tulajdonjogot 1/2 - 1/4 - 1/4 arányban. A IV. rendű felperes a fszt. 1. alatti ingatlan (.../4 hrsz.), az V., VII. rendű felperesek az I. emelet 2. szám alatti ingatlan (.../7 hrsz.) tulajdonosai, utóbbi ingatlanra a VI. rendű alperes haszonélvezeti joga, a VII. rendű alperes jelzálogjoga került bejegyzésre. Az I. rendű alperes a fszt. 2. szám alatti ingatlan (.../5 hrsz.), az I. emelet 1. szám alatti ingatlan (.../6 hrsz.) és a tetőtéri ingatlan (.../8 hrsz.) tulajdonosa, utóbbi két lakás esetében a II. rendű alperessel együtt. A III. rendű alperes az I. emelet 1. szám alatti ingatlan (.../6 hrsz.) tulajdonosa, amely tekintetében a IV. és V. rendű alperesek haszonélvezeti joggal rendelkeznek.

1997 novemberében a társasház tulajdonosai 3.000.000 Ft-ban állapították meg a tető felújítási költségét. A tetőtérben létesített ingatlan akkori tulajdonosa **K. Gy.** 1998-ban a tetőterre vonatkozó beépítési engedélyt kapott. A tulajdonostársak 1998-ban hozzájárultak ahhoz, hogy az I. és a II. rendű alperes a társasház tetőterében a bemutatott tervek szerint 44 m² alapterületű lakást építsen, a társasház belső lépcsőjét átalakítsa, a lakáshoz csatolja, a társasház tetőterének akkor közös tulajdonban lévő részeit beépítse. Az I. és a II. rendű alperesek ellentételezésként vállalták a teljes tetőzet felújítását, a belső lépcsőház átalakításával járó költségeket figyelembe véve azt, hogy a tetőzet felújítására 3-3.500.000 Ft-os ajánlatot kapott a társasház. A tetőtérben lévő közös tulajdoni illetőség megváltásával kapcsolatban ellenértékként 80-95.000 Ft/m² árat vállaltak megfizetni a tetőfelújítás költségeinek viselésével.

Az I. és a II. rendű alperesek a felújítási munkálatokat elvégezték azután, hogy a tetőtéri ingatlant a fenti hozzájáruló nyilatkozat birtokában megvásárolták. A felújított tetőszerkezetre és a beépített tetőterre, valamint az alatta lévő szinten lévő átalakított lakásra a használatbavételi engedélyt az építési hatóság 2001. október 17-én megadta azzal, hogy az elvégzett építési munka az építési

engedélynek megfelelt.

Az I. rendű felperes és néhai **P. L.** az ingatlanon két férőhelyes, terepszint alatti gépkocsitárolót létesített, amelyre 1999. augusztus 24-én került kibocsátásra a használatbavételi engedély.

Az I. rendű felperes, illetőleg néhai **P. L.** az alagsorban lévő három lakásból egy 5 szobás, 116,12 m² alapterületű lakást alakított ki, amelyre az építési hatóság VI.1497/2001. szám alatt megadta a fennmaradási engedélyt. Az alagsori lakás kialakításához 2 m² területet kértek és kaptak az I. rendű alperes kizárólagos használatában lévő pincerészből.

P. L. hagyatékát a közjegyző a törvényes öröklés rendje szerint az I-III. rendű felperesek részére átadta, a hagyatékátadó végzésben a gépkocsitároló nem került említésre.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában abból indult ki, hogy társasházban 1999-2001. években három nagyobb mértékű beruházásra került sor. Az I. rendű felperes és néhai **P. L.** részéről az alagsori ingatlanok összevonására, illetőleg a támfalgarázs kialakítására, az I-II-III. rendű alperesek részéről a tetőtérben lévő lakás tetőtér beépítéssel kapcsolatos bővítésére, illetőleg az első emeleti lakás és a tetőtéri lakás közötti lépcsőfeljáró átépítésére került sor. Az 1989. augusztus 1-jén kelt társasházi alapító okiratban foglaltak eltérnek a jelenlegi tényleges állapotoktól. A tulajdonostársak a módosítások ingatlan-nyilvántartási átjegyzésével kapcsolatos megállapodást nem tudták megkötni, ezért a felperesek bírósághoz fordulása indokolt volt.

A támfalgarázsra vonatkozóan {I.a) kereset} a tulajdonostársak között létrejött megállapodást kötő személyek közül már csak az I. és a IV. rendű felperes, illetve a II-III. rendű alperesek tulajdonosok, ezért az ő előadásaikat nyomatékkal kellett figyelembe venni. Az I. rendű felperes, illetőleg a II. rendű alperes egyöntetű előadása alapján a támfalgarázs építésének ellenértéke a kert rendberakása, a kerítés, támfal, kertkapu, járda elkészítése volt. Ezt követően az I. rendű felperes és néhai **P. L.** a használat jogát zavartalanul gyakorolta, így megállapítható, hogy a vállaltakat teljesítették. A megállapodásra vonatkozóan okirat nem állt rendelkezésre, a felek érdemi nyilatkozatot ebben a körben nem tettek, ezért annak pontos tartalmát nem lehetett feltárni a perben. Így nem érvényesült a PK 7. számú állásfoglalás I. pontja, a tulajdonjog rendezésével kapcsolatban megállapodás nem született, ezért a régi Ptk. ráépítéssel kapcsolatos szabályai érvényesek. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a régi Ptk. 137. § (1) és (2) bekezdése nem alkalmazható, mert az I-III. rendű felperesek az alagsori lakások tulajdonosai, így az ő vonatkozásukban nem tekinthető a társasház földje idegen földnek. Az elsőfokú ítélet szerint erre a körülményre az elsőfokú bíróság az eljárás során több ízben felhívta a felperesek figyelmét, az ellentmondásra azonban nem reagáltak, ezért a Pp. 141. §-ának (2) és (6) bekezdése alapján a nyilatkozatuk bevárása nélkül került sor a kereset elutasítására.

A követelésük azért is alaptalan volt, mert a garázst ábrázoló becsatolt rajzból nem állapítható meg az FVM rendelet 2. § c) és d) pontja szerint, hogy a garázs mely része kerül közös tulajdonba és mely része az I-III. rendű felperesek kizárólagos tulajdonába. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy erre is felhívta a felperesek figyelmét a 2014. októberi tárgyaláson.

A garázs ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére irányuló keresetet azért is el kellett utasítani, mert az ingatlan pontos paramétereit a felperesek nem igazolták, figyelmen kívül hagyták az ezzel kapcsolatos alperesi nyilatkozatokat az FVM rendelet 73. § (6) bekezdésével ellentétesen.

A kereset alaptalan azért is, mert a garázs létesítésére néhai **P. L.** életében került sor, így annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti igénye is őt illeti meg. A halálát követően lefolytatott eljárásban született hagyatékátadó végzés nem említ a garázs létesítésével kapcsolatban az örökhagyót megillető jogot, így annak örökösök részére történő átadása sem történt meg. Amíg póthagyatéki eljárás keretei között erre nem kerül sor, a garázzsal kapcsolatos bármilyen igény érvényesítése a II-III. rendű felperesek esetében nem lehetséges.

Azt sem igazolták még ebben a körben a felperesek, hogy a támfalgarázs értéke a földterület értékét

meghaladja.

Mindezek alapján nem megalapozott a földhasználati jog bejegyzésére irányuló kereset sem.

Az alagsori lakások összenyitásával kapcsolatosan {I.b) kereset} nem lehet alapos a felperesek azon állítása, hogy az alapterület nem változott, hiszen ők is 116 m²-t jelölték meg, a három korábbi lakás együttes alapterülete pedig 106 m². Ezt támasztja alá az is, hogy az I. és a II. rendű alperesek 2 m²-es pincerészt átengedtek az átépítéshez. A kereset hiányos, mert nem tartalmazza az Inyvtv. vhr. 73. § (6) bekezdése szerinti kiegészítő alaprjzot.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság mind az alapító okirat módosítására, mind az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó kereseteket {I.c) kereset} elutasította. Rámutatott arra is, hogy az alapító okiratban feltüntetett pincékkel kapcsolatos térmérték törlését, a korábbi pincehasználati jogok módosítását, az elővásárlási jog törlését a felperesek semmivel nem indokolták.

A tetőtér beépítésével kapcsolatosan {II.a) kereset} az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 109. §-ának (1) bekezdése alkalmazására nem látott lehetőséget, mert az I-II. rendű alperesek a padlástér vonatkozásában nem tekinthetők idegennek és nem a földre hanem a földtől számított negyedik szintre építkeztek. Ezt meghaladóan az 1998. szeptember hónapban kelt megállapodással igazolták, hogy a tulajdonostársak engedélyével bővítették a lakást, és ez ellenérték fejében történt. Ezt a megállapodásnak az a sora igazolja, mely szerint a közös tulajdoni illetőség megváltásával kapcsolatban ellenértékként 80-95.000 Ft/m² árat vállaltak megfizetni a tetőfelújítás költségeinek viselésével. Az elsőfokú bíróság a megállapodást a ráépítéssel kapcsolatosan a tulajdon rendezése kérdésében fogadta el, ezért a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjára utalva megállapította, hogy sem a ráépítéssel, sem a túlépítéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezések nem alkalmazhatók.

Az alapító okirat módosítására vonatkozó kereset azért is alaptalan, mert a tetőtér beépítésére tekintettel a tulajdonostársaknak megváltozott a közös tulajdoni illetősége. A tetőtéri lakáshoz kapcsolódó tulajdoni illetőség megnőtt, ezáltal a többi tulajdonostárs tulajdoni hányada arányosan kellett, hogy csökkenjen. Ezzel ellentétes a kereseti kérelem, mely szerint a tetőtéri lakáshoz kapcsolódó, az alapító okiratban megjelölt 106/1000 közös tulajdoni illetőség 98/1000 tulajdoni illetőségre csökken. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a tetőtéri lakás beépítésének engedélyezésével kapcsolatos dokumentáció alapján a tetőtér felújításra, teljes rekonstrukcióra szorult, eszerint ugyanis a II. világháborúban súlyosan megsérült, még az emeletek visszabontása is felmerült. Az 1997 novemberében a tulajdonostársak által tartott lakógyűlés jegyzőkönyve is a beruházás szükségességét támasztja alá.

Az I-II. rendű alperesek tehát a tetőtér beépítésénél a közös tulajdonú területet megvásárolták, ezért velük szemben a használati díj iránti követelés sem megalapozott, ugyanis az adott terület már nem tartozik a társasház közös tulajdonban lévő részeihez.

A felperesek a használati díj iránti követelésüket felhívás ellenére nem vezették le. Azt az állításukat sem tudták alátámasztani, hogy a tetőtér beépítése a tervektől eltérően valósult meg. Ezzel szemben a használatbavételi engedélyben foglaltak szerint a szemle alapján a beruházás a terveknek megfelelően történt. Az is megállapítható volt, hogy az I-II. rendű alperesek a teljes tetőzetet felújították, a lépcsőház átalakításával járó valamennyi munkafolyamatot elvégezték, a megállapodásban foglaltakat tehát teljesítették.

Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az I. és a II. rendű alperesek a 2 m² pincerész visszakövetelésével kapcsolatosan érdemi tényállást és határozott kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, ezért ebben a körben a határozathozatalt mellőzte.

A perköltségre vonatkozó rendelkezés kapcsán az I-IV. rendű felperesek kereseti kérelmét elkülönítette az V-VII. rendű felperesek keresetétől. Az V-VII. rendű felperesek által is megjelölt alapító okirat módosítás, illetőleg földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kérelem meg nem határozható pertárgy értékű eljárásként volt figyelembe vehető. Az I-IV. rendű alperesek (helyesen felperesek) által lerótt illeték valamennyi keresettel érvényesített igényt lefedte, ezért ezt az illetéket ők kötelesek viselni. Az elsőfokú bíróság az I-III. rendű alperesek ügyvédi munkadíjának megállapításánál az I-IV. rendű felperesek velük szemben előterjesztett 6.800.000 Ft-os használati díj és 18.700.000 Ft-os túlépítés jogcímén előterjesztett követelését vette figyelembe. A munkadíjat mérsékelte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján, mert számszakilag ki sem dolgozott és lényegében szabatosan meg sem indokolt, téves jogszabályi hivatkozással előterjesztett kérelem folytán az átlaghoz képest könnyebb ügyvédi tevékenységre volt szükség. Az alapító okirat módosításával és a földhasználati jog bejegyzésével kapcsolatban az ügyvédi munkadíjat szintén a fenti IM rendelet alapján állapította meg.

Az ítélet ellen az I-IV. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amely elsődlegesen a Pp. 252. §-ának (2) és (3) bekezdése alapján annak hatályon kívül helyezésére, másodlagosan a megváltoztatására és keresetükkel egyező tartalmú ítélet meghozatalára irányult.

Eljárási szabálysértésként kifogásolták, hogy indítványaik ellenére az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást nem folytatta le, az építésügyi hatóságot nem kereste meg a hiányzó iratok megküldése végett, továbbá nem rendelt ki szakértőt. Ezt meghaladóan nem tett eleget a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésén alapuló tájékoztatási kötelezettségének. A 2014. október 15-én megtartott tárgyaláson nagy terjedelmű felhívást adott ki, a teljes jegyzőkönyv azonban 8 napon belül nem került leírásra és csak 2014. november 10-én lett kézbesítve, amikor a tárgyalás berekesztése is megtörtént. Ezt meghaladóan a pertárgy értéke meghaladja a 30.000.000 Ft-ot, ezért a jogi képviselő kötelező lett volna az elsőfokú eljárásban, a IV., V. és VI. rendű alperesek azonban jogi képviselő nélkül jártak el, csakúgy, mint az I. rendű alperes. A jogi képviselő nélkül előterjesztett nyilatkozatok hatálytalanok.

A támfalgarázs építésével kapcsolatosan a keresetüket a régi Ptk. 137. §-ára alapították, és a kérelmet a tartalma szerint kell elbírálni. Az elsőfokú bíróságnak tehát a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében foglaltak megvalósulását is vizsgálnia kellett volna. Utaltak ebben a körben a BH2010.11 számú eseti döntésre, továbbá a bírói gyakorlatra, mely szerint a társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrészekre lehetséges a ráépítéssel történő tulajdonjog szerzés a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján.

Megalapozatlannak látták az elsőfokú ítéletben kifejtett álláspontot, mely szerint a hagyatékátadó végzésben foglaltak nem teszik lehetővé az igényérvényesítést. Állították, hogy a II. és III. rendű felperesek jogelődje ráépítéssel a törvény erejénél fogva szerzett tulajdonjogot és hasonlóképpen a törvény erejénél fogva szereztek tulajdonjogot az öröklés folytán.

Iratellenes, hogy nem volt megállapítható a rendelkezésre álló adatokból, hogy a garázs mely részei kerülnek közös tulajdonba, ez ugyanis az alapító okirat rendelkezéseiből egyértelmű. Az alaprajz tartalmazta a külön tulajdonba kerülő ingatlan alapterületét is. Ebben a körben az I. rendű alperes bizonyítási indítványt is előterjesztett, amennyiben a bíróságnak kételye merült fel, akkor el kellett volna rendelnie a szakértői eljárást.

Érthetetlen és összefüggéstelen az FVM rendelet 2. § c) és d) pontjára történő hivatkozás, valamint a 73. § (6) bekezdésére való hivatkozás is, mert a gépkocsitároló nem öröklakás, és a kiegészítő alaprajzot pedig csatolták.

Az alagsori lakások összenyitásával létrejövő új ingatlant ábrázoló színtalaprjz tartalmazza az egyes helyiségek alapterületeit és ezek együttesen adják a 116,12 m²-t. Ezt tartalmazza a jogerős fennmaradási engedély is. Nem állították a perben, hogy az új ingatlan a három korábbi albetét alapterületével azonos alapterületű.

A tetőtér beépítésére vonatkozóan az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos illetőségek megváltoztak, de nem tér ki arra, hogy ezt az álláspontját mire alapozza, ha sem a régi Ptk. 109. §-ának (1) bekezdését, sem a 137. § (3) bekezdését nem látta alkalmazhatónak. Nem folytatta le ebben a körben a bizonyítási eljárást, a tetőzet elbontása tekintetében tényállást sem állapított meg. Kitért arra, hogy az I. és a II. rendű alperesek a közös tulajdonú tetőteret megvásárolták, de nem fejtette ki, hogy ezt a megállapítását mire alapítja.

Jogsértő az elsőfokú határozat a perköltség tekintetében is. Az I. rendű alperes legfeljebb keresetkiesés megértésére tarthatott volna igényt.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A kifogásolt eljárási szabálysértéssel kapcsolatosan kiemelték, hogy a fellebbező felpereseknek Pp-szerűen előterjesztett egyetlen bizonyítási indítványa sem maradt eldöntetlenül. A megkeresett építésügyi hatóság irataiból megállapítható, hogy jogi képviselőjük az építésügyi hatóságnál eljár, valamennyi okirati bizonyítékkal rendelkezett tehát, ami az építkezéssel kapcsolatos, ezeket szabadon felhasználhatták. Nem is jelöltek meg az elsőfokú eljárásban, vagy a fellebbezésükben olyan tény vagy körülményt, ami miatt valamelyik okirat hiányozna. Szakértői bizonyításra irányuló szabályszerű indítvány nem volt, és a fellebbezés nem tér ki arra, hogy mely tény, illetőleg kereset vonatkozásában lett volna szükség szakvélemény beszerzésére.. Az elsőfokú bíróság a feleket több alkalommal is részletesen tájékoztatta a bizonyítási teherről. A 2014. október 15-ei tárgyaláson az I-IV. rendű felperes jogi képviselője jelen volt, a tájékoztatására sor került. A felszólítás jogi hatályai már a tárgyaláson beálltak, ezen perbeli cselekmény joghatályához nem szükséges a jegyzőkönyv kézhez vétele. A kötelező jogi képviseletre vonatkozó módosított szabályokat a 2011. március 1-je után indult eljárásokban kell alkalmazni, jelen per pedig korábban indult. A IV. és V. rendű alperesek jogi képviselő részére adott meghatalmazást csatoltak, a VI. rendű alperes maga adta elő, hogy nem kíván eljárni a perben, az I. rendű alperest pedig ügyvédi iroda képviselte és képviseli.

A garázs tekintetében az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 137. §-ában foglaltakat teljes körűen vizsgálta. A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése nem alkalmazható, mert az a perbeli tényállásnak nem felel meg, másrészt az idézett norma alkalmazása esetén közös tulajdon keletkezését lehet megállapítani, a felperesi kereset azonban a garázs tekintetében kizárólagos tulajdon megállapítására irányult. Öröklési jogi kérdések a perben nem merültek fel, ezért az ebben a körben előadottak alapján az elsőfokú ítélet nem bírálható. Az alagsori lakásokra vonatkozó kereset a többszöri bírósági felhívás ellenére hiányos maradt. A tetőtéri igény tekintetében a fellebbezés nem tér ki arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete mely jogszabályt sért, mi a kérelem alapja. Az I-IV. rendű felperesek kizárólag kérdéseket fogalmaznak meg, határozott és egyértelmű fellebbezési kérelmük nincs. Az I. és a II. rendű alperesek alanyi jogát érinti a tulajdoni kérdések rendezése. A használati díj iránti kereset vonatkozásában pedig az elsőfokú ítélet indokolása mind a felek előadásának, mind az iratoknak megfelel, amikor rögzíti, hogy a tetőtér beépítésének ellenértékét az I. és a II. rendű alperesek a leírt módon rendezték. Nem kifogásolhatják a perköltségre vonatkozó rendelkezést sem a fellebbező felperesek, hiszen az I. rendű alperest ügyvédi iroda képviselte a perben.

A III. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítás kapcsán nem követett el eljárási szabálysértést. Előadta, hogy a tulajdonostársak garázs létesítéséhez adott hozzájárulását nem lehet kiterjesztően úgy értelmezni, hogy tulajdonjoguk korlátozását eredményezze, a tulajdoni hányadok csökkenésével járjon, s hogy lemondjanak a többlehasználati díjigényükről és álláspontja szerint a támfalgarázs a jelen körülmények között önálló ingatlanként nem jegyezhető be. Utalt a Ptk. 207. §-ra és a 201. § (1) bekezdésre.

Az alagsori lakások összevonásával kapcsolatos igényt idő előttinek tartotta arra hivatkozva, hogy

az alperesek nem kaptak pontos dokumentációt, így nem voltak abban a helyzetben, hogy a következmények ismeretében döntést tudjanak hozni.

Utalt arra, hogy az alperesi építmény minden érdekelt jól megfontolt szerződéses nyilatkozatán alapszik. Emiatt alaptalan a felperesek Ptk. 109. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, 140. § (1) bekezdésére és 143. § (3) bekezdésére alapított követelése.

A túlépítés tényállási eleme egyébként is hiányzik. A felperesek a Ptk. 137. § (3) bekezdésére nem is hivatkoztak, de egyébként az új tulajdoni hányadukat tartalmazó egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a felek aláírták, ami köti őket és jogutódait.

A VII. rendű alperes másodfokú eljárásban úgy nyilatkozott, hogy a korábbi előadásait változatlanul fenntartja, a keresetet az első tárgyalást megelőzően elismerte, így a perre nem adott okot. A másodfokú perköltségre igényt tartott.

A másodfokú eljárás során az V., VI. és VII. rendű felperesek lakásukat eladták a VIII. és IX. rendű felpereseknek, akik perbe léptek.

Az V-IX. rendű felperesek fellebbezést nem terjesztettek elő, de kereseti kérelmük az I-IV. rendű felperes keresetével egyezően lényegében az alapító okirat módosítására és annak alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre irányult. Ilyen módon az előterjesztett fellebbezés az V-IX. rendű felperesek keresetét is érintette. Az elsőfokú ítéletnek tehát a fentiek alapján jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezések nem alaposak.

Az I-IV. rendű felperesek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is kérték, az ítéletábra elsődlegesen ezen indítványukat vizsgálta, mert annak megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálatát kizárná. Az I-IV. rendű felperesek eljárási szabálysértésként elsődlegesen azt kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt az építésügyi hatóság megkeresésére, továbbá a szakértő kirendelésére vonatkozó indítványuknak. Az építési hatóság megkeresését az elsőfokú eljárásban azért indítványozták, mert a megküldött iratokból hiányoztak a tulajdonosi nyilatkozatok, a határozat megküldését igazoló tértivevények és nem derül ki, hogy a határozatok kézbesítésre kerültek-e. Hiányosnak találták továbbá a megküldött engedélyezési tervdokumentációt (48/F/2. sorszám alatti irat). Ezen indítványuk alapján azonban az építési hatóság ismételt megkeresésére nem volt szükség figyelemmel arra, hogy a tetőtéri építkezéssel kapcsolatos tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat az alperesek másolatban az iratokhoz csatolták, eredetiben pedig bemutatták. A peres felek a kapcsolatos építésügyi hatósági határozatokat nem vitásan ismerték, így nem volt jelentősége annak, hogy azt korábban az építésügyi hatóság megküldte-e a részükre. Az engedélyezési tervdokumentáció hiányait pedig az I-IV. rendű felperesek nem jelölték meg és arra sem nyilatkoztak, hogy ezen iratokkal mely tényállításukat kívánják bizonyítani a perben. Hasonlóképpen nem nyilatkoztak arra vonatkozóan, hogy a szakértői bizonyítást mely tények, körülmények alátámasztására látják szükségesnek, így az elsőfokú bíróság nem is került abba a helyzetbe, hogy szakértő kirendeléséről döntsön. A későbbiekben kifejtettek szerint nem sértette meg a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésébe foglalt tájékoztatási kötelezettségét sem. Ezen kötelezettségének részben a 2014. október 15-én tartott tárgyaláson tett eleget, amelyről a 49. sorszámú jegyzőkönyv készült. Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal szemben eleget tett a Pp. 118. §-ának (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének, mert annak értelmében a

jegyzőkönyvet 8 munkanapon belül kell elkészíteni, és az elsőfokú eljárás irataiból megállapítható, hogy ez 2014. október 27-én, tehát a 8. munkanapon megtörtént. Az I-IV. rendű felperes jogi képviselője részére a jegyzőkönyv kézbesítésére 2014. november 13-án került sor a tértivevény tanúsága szerint, tehát a következő tárgyalást megelőzően és nem annak a napján. Helyesen hivatkozott az I-II. rendű alperes arra, hogy az I-IV. rendű felperesek jogi képviselője a tárgyaláson jelen volt, a nyilatkozattételre vonatkozó felhívás ebből következően már a tárgyalás időpontjában hatályosult, a jegyzőkönyv megküldésének, illetőleg kézbesítésének tehát nincs jelentősége. 2014. október 15-én az elsőfokú bíróság a jelenlévő I-IV. rendű felperesi képviselő részére jogkövetkezményekre kiterjedő figyelmeztetés mellett 2014. november 3-ig adott határidőt a nyilatkozatai előterjesztésére. Ezt a határidőt a felperesi képviselő nem vitásan elmulasztotta. Itt utal az ítélet arra, hogy a következő tárgyaláson nem is jelent meg, a tárgyalás távollétében történő megtartását kérte, a bírósági felhívásra ekkor sem nyilatkozott, de határidőt sem kért a beadvány előterjesztésére.

Tévesen hivatkoztak az I-IV. rendű felperesek arra is, hogy az adott eljárásban a jogi képviselet a Pp. 73/A. § (1) bekezdésének b-a) pontja alapján kötelező lett volna, mert a Pp. ezen rendelkezését csak a 2011. március 1. napját követően indult eljárásokban kell alkalmazni a 2010. évi CLXXXIII. törvény 178. §-a értelmében. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el, a bizonyítási eljárás megismétlése, illetőleg kiegészítése nem szükséges, a Pp. 252. §-ának (2) és (3) bekezdése alapján sem indokolt tehát a hatályon kívül helyezés, ezért az elsőfokú ítéletet az ítéletábra érdemben vizsgálta.

Megállapította, hogy a fellebbezéssel érintett körben az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, érdemi döntése helyes, annak indokait azonban részben kiegészíti, részben pontosítja az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában helyesen indult ki abból a nem vitás tényből, hogy a perbeli társasház alapítását követően megvalósult három nagyobb mértékű beruházás (az alagsori ingatlanok összevonása, a garázs építése, a tetőtéri építkezés) következtében az alapító okirat rendelkezései eltérnek a tényleges állapottól és a felperesek az alapító okirat módosítása, valamint ahhoz kapcsolódóan a szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzések érdekében indokoltan fordultak a bírósághoz. A fentieket az ítéletábra azzal egészíti ki, hogy az építkezések folytán nem vitásan változott a külön tulajdonban lévő ingatlanok száma, az alagsor, valamint a tetőtér vonatkozásában azok alapterülete, az alapító okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő építményként kell továbbá figyelembe venni a gépkocsi beállót. A tényleges állapot megváltoztatása a közös tulajdoni illetőségek megváltozását is eredményezi. Ebben a helyzetben az alapító okirat módosításához elsődlegesen a külön tulajdoni illetőségek számát és adatait (ezen belül az alapterületüket) kell meghatározni és meg kell állapítani a hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőségeket is. El kell készíteni továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges valamennyi okiratot. A kereseti kérelmek tehát egymásra épülnek, a tulajdonjogot csak a ténylegesen létező ingatlanokra lehet bejegyezni, az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges elsődlegesen az alapító okirat módosítása, továbbá valamennyi az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges feltétel teljesítése. Az adott esetben a kereset akkor felel meg a Pp. 121. §-ában foglalt feltételeknek, hogyha a felperesek elkészítik az alapító okirat módosítás tervezetét, amely meg kell, hogy feleljen az Inyvt.vhr. 73. §-ában foglaltaknak, az alapító okirat tartalmával kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseknek, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 9. §-ában az alapító okirat kötelező tartalmi elemeit meghatározó rendelkezéseknek. Meg kell tehát a keresetben határozni, hogy milyen albetétekből áll a társasház, mekkora az egyes tulajdonostársakat ténylegesen megillető tulajdoni hányad, feltüntetve az

ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (1) bekezdése, illetve az Inytv.vhr. 73. § (4) bekezdése szerinti alaprajzot, továbbá az időközben hatályba lépett 25/2013.(IV.16.) VM rendelet 33. §-a szerint az illetékes földhivatal által záradékolt, a perbeli társasház vektoros formátumban elkészített szintenkénti alaprajzát. Ez utóbbi jogszabályi rendelkezés értelmében az ingatlan-nyilvántartásba vétel előtt kell az Inytv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottakon túl elkészített digitális alaprajzot záradékoltatni. Ez egy olyan önálló közigazgatási eljárás keretében történhet, aminek lefolytatása nélkül az ingatlan-nyilvántartásba vételre nincs lehetőség. A záradékolt vázrajzok esetén figyelemmel kell lenni a FVM rendelet 51. § (1) és 53. § (1) bekezdésére is. Az így összeállított keresetlevelet a Pp. 93. § (2) bekezdésében rögzítettekén túl az Itv. 26. § (8) bekezdésében írtaknak is megfelelő példányszámban kell előterjeszteni. Az elsőfokú bíróság kifejezetten felhívta a felperesi képviselőt, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tervdokumentációt készítse el és azt a bíróság részére nyújtsa be figyelemmel arra, hogy nem áll rendelkezésre olyan dokumentáció, amely az ingatlan-nyilvántartás megkereséséhez szükséges. A jogkövetkezményekre is kiterjedő felhívással eleget tett ebben a körben a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségének. Az I-IV. rendű felperesek a felhívásra nem nyilatkoztak, határidő meghosszabbítását sem kérték, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a rendelkezésre álló adatok alapján hozta meg a határozatát. A hiányos kereseti kérelem alapján az alapító okirat módosítására, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekre, a tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhetett sor, ezért a keresetet el kellett utasítani. A fentieket meghaladóan a bejegyzéshez szükséges szintenkénti alaprajzok adatai ismeretében lehetett volna csak érdemben állást foglalni arról, hogy az alagsori és a tetőtéri ingatlan alapterülete vonatkozásában előadott adatok megfelelőek-e figyelemmel az alperesi kifogásokra a felperesek által megjelölt alapterületek vonatkozásában. A fenti indokok alapján tehát a kereset elutasításának volt helye, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel azonban az ítéletábra az egyes kereseti kérelmekhez kapcsolódóan rámutat még a következőkre.

A támfalgarázs építésével kapcsolatosan helyesen hivatkoztak a fellebbező felperesek arra, hogy a kereseti kérelmüket ráépítés jogcímén terjesztették elő és azt a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján is vizsgálnia kellett volna az elsőfokú bíróságnak. A felperes ugyanis a Pp. 121. § (1) bekezdésének c) pontja alapján az érvényesíteni kívánt jogot kell, hogy megjelölje a keresetlevelében, ez a jelen esetben a ráépítés címén szerzett tulajdonjog volt, így a keresetet a régi Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai, illetve a PK 7. számú állásfoglalás egésze alapján vizsgálni kellett. Hasonlóképpen nem képezhetette volna akadályát a tulajdonjog megállapításának az, hogy a hagyatéki eljárásnak nem volt tárgya az I-III. rendű felperesek igénye, mert a ráépítő a tulajdonjogot a ráépítés tényével ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzi, a hagyatéka pedig szintén törvény erejénél fogva, a halál időpontjában száll át az örökösökre. Ebben az esetben az örökösök jogelődjük ráépítés címén történő közbenső tulajdonszerzésére utalással öröklés címén kérhetik a tulajdonjoguk bejegyzését. Helyesen utalt ugyanakkor az elsőfokú bíróság a bejegyzéshez szükséges okiratok hiányára továbbá arra is, hogy az alapító okirat módosításában egyértelműen ki kellett volna térni arra, hogy a különálló garázsépület mely részei kerülnek közös tulajdonba. Az 1997. évi CXLI. törvény 12-13. §-ai alapján annak nincs akadály - az ott meghatározott feltételek teljesülése esetén -, hogy a garázst önálló albetétként, önálló ingatlanként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Ez is figyelembe veendő az egyes albetétek közös tulajdonból való tulajdoni hányadok meghatározásakor.

Az alagsori lakások összenyitásával kapcsolatosan az ítéletábra a korábban kifejtettek alapján csak utal arra, hogy a megfelelő alaprajzot az I-IV. rendű felperesek nem csatolták. Ezt meghaladóan a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését eredeti felvétel címén kérték, ami nincs összhangban azon előadásukkal, hogy a három lakás korábbi alapterületét az új lakás alapterülete

meghaladja, és ezt támasztja alá az I. és II. rendű alperesek azon előadása, mely szerint a saját pincéjük rovására adtak át egy bizonyos területet az alagsori lakás kialakításához.

A tetőtér beépítése tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen értékelte az I. és a II. rendű alperesek által becsatolt okiratokat, melyekből megállapítható, hogy a tulajdonostársak engedélyével és a tetőfelújítással kapcsolatos költségek viselése mellett, tehát ellenérték fejében történt a tetőtéri lakás bővítése. A külön tulajdoni illetőség alapterületének megváltoztatása nyilvánvalóan együtt járt a közös tulajdoni illetőség változásával is. Erre nézve azonban értékelni kell azt is, hogy az alagsori lakások összevonása után nagyobb alapterülettel jött létre egyetlen lakás azon a szinten, továbbá a garázs felépítése is megvalósult. A közös tulajdoni illetőségek mindezekre tekintettel szükségszerűen megváltoztak, hogy ez a tetőtéri ingatlan tekintetében a közös tulajdoni illetőség növekedését jelentette-e, az a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem meghatározható.

Osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy a tetőtér beépítésére vonatkozóan a túlépítés szabályait nem lehet alkalmazni. A PK 7. számú állásfoglalás IV. pontjában részletesen kifejti, hogy a régi Ptk. 137. §-ának a szabályai az idegen földre történő építésről, a más tulajdonában lévő épület bővítéséről, átépítéséről, az ahhoz való hozzáépítésről rendelkeznek. Közös tulajdonnál a tulajdonjog több személyt illet, mindegyik tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában. Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok a számára idegen tulajdonnak tekintendők, más tulajdonában vannak. Ezért az építkező tulajdonostárs a régi Ptk. 137. §-ának a (3) bekezdése alapján a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében tulajdont szerezhet az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában. Az építkezés ténye tehát a tulajdonostársakat megillető tulajdoni arányokat ennek megfelelően módosítja és az építkező tulajdonostárs az ezen alapuló igényét per útján érvényesíthet, amennyiben a felek között nem jött létre megállapodás ezzel kapcsolatban. Az adott esetben az elsőfokú bíróság arra mutatott rá, hogy a felek között megállapodás jött létre a tetőtér beépítésével kapcsolatban, ezért e vonatkozásban a Ptk. 137. § nem alkalmazható. A másodfokú bíróság nem ért egyet az elsőfokú bíróság e körben kifejtett jogi álláspontjával.

A PK 7. számú állásfoglalás I. pontja szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. Az adott esetben a felek valóban megállapodtak abban, hogy az I-II. rendű felperesek a tulajdonostársak engedélyével bővítsék a lakást, és a közös tulajdoni illetőség megváltásával kapcsolatban ellenértékként 80-95.000 Ft/m² árat vállaltak megfizetni a tetőfelújítás költségeinek viselésével. A megállapodás azonban nem volt teljes körű, nem rendelkeztek arról, hogy a külön tulajdoni illetőségük külön albetéten kerül-e feltüntetésre, illetve annak adatai (ezen belül az alapterülete), és nem határozták meg azt sem, hogy az így megváltozott tulajdoni illetőség a közös tulajdoni illetőségekben milyen változást eredményez. Ezek hiányában nem állapítható meg, hogy a felek megállapodtak volna a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében. Ez pedig azt eredményezi, hogy a tetőtér beépítés vonatkozásában is alkalmazandó a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése.

Nem megalapozott az I-IV. rendű felpereseknek az I. rendű alperes jogi képviselőjére vonatkozó megbízási díj megállapításával kapcsolatos, a perköltségre vonatkozó fellebbezése. Az I. rendű alperest ugyanis az eljárásban az általa megbízott ügyvédi iroda képviselte, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a részére az ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Kötelezte a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az eredménytelenül

fellebbező I-IV. rendű felpereseket a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költség megfizetésére alperesek részére. Az I-IV. rendű felperesek kötelesek megfizetni továbbá az államnak az illetékfeljegyzési joguk folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján. Az I-IV. rendű felperesek a pertárgy értékét 30.824.800 Ft-ban jelölték meg, a fellebbezés illeték ezen összeg 8 %-a, azaz 2.466.000 Ft.

Budapest, 2016. június 22.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő