

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **I. r., II.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **II. r., III.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **III. r., IV.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **IV. r., V.rendű felperes neve** (V.rendű felperes címe) **V. r., VI.rendű felperes neve** (V.rendű felperes címe) **VI. r., VII.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **VII. r., IV.rendű felperes nevené** (I.rendű felperes címe) **VIII. r., dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve-né** (I.rendű felperes címe) **IX. r., "A" Kft. (I.rendű felperes címe) X. r., XI.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) **XI. r., XI.rendű felperes neve-né** (I.rendű felperes címe) **XII. r. felpereseknek dr. Tiboly Kriszta ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve I. r., II.rendű alperes neve** (I.rendű felperes címe) **II. r., III.rendű alperes neve** (I.rendű felperes címe) **III. r., IV.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) **IV. r. és V.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) **V. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása** iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2006. április 6-án kelt P.21.018/2005/40. számú ítéletével szemben a IX. r. felperes által 41. és 43. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja azzal, hogy a II. és IV. r. felpereseket illetékfizetésre kötelező ítéleti rendelkezést mellőzi.

Kötelezi a IX. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 40.000,- Ft (Negyvenezer) másodfokú perköltséget, viselni tartozik továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek keresetét elutasította. Az I. r. felperest 24.112,- Ft, a II. r. felperest 36.750,- Ft, a IV. r. felperest 23.587,- Ft, az V. és VI. r. felpereseket személyenként 21.037,- Ft, a VII. r. felperest 32.775,- Ft, a X. r. felperest 257.025,- Ft, a XI-XII. r. felpereseket személyenként 21.425,- Ft illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy a fennmaradó feljegyzett illetéket az állam viseli.

Az I-IX. r. és XI-XII. r. felpereseket kötelezte, hogy I. r. alperesnek fizessenek meg 15 napon belül személyenként 7.270,- Ft, mindösszesen tehát 79.970,- Ft, a X. r. felperes pedig ugyanezen határidő alatt 20.030,- Ft perköltséget.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a "Helység" 1... szám alatti, korábban állami tulajdonú ingatlan 1991-ben került az I. r. alperes tulajdonába. Az ingatlanban 8 lakás, 2 üzlethelyiség, valamint a padlástér található. Az önkormányzat az 1993. november 17-én kelt közgyűlési határozatával elrendelte a padlástér értékesítését, az adásvételi szerződés 1994. február 4-én került megkötésre. A vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőben nem tett eleget, ezért az I. r. alperes 1997-ben a szerződés szerinti visszavásárlás jogával élt. A 8 lakás bérlői 1995. október 26. és 1996. január 24. közötti időben megvásárolták a lakásokat. Később a lakók közül többen értékesítették az ingatlanukat. Az adásvételi szerződések szerint az I. r. alperes a lakásokat a szerződésben feltüntetett külön helyrajzi szám alatt, a lakás méretéhez igazodó tulajdoni arányban, a lakáshoz tartozó helyiségekkel és a társasházi alapító okiratban foglalt közös helyiségekkel adta el. Később a lakóépülethez tartozó földterület vonatkozásában minden lakás kapcsán egy kiegészítő szerződés készült.

Az I. r. alperes az 1996. szeptember 9-én kelt társasház alapító okirattal a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. Az alapító okirat szerint a tetőtérben 4 db önálló ingatlan van, mely az I. r. alperes tulajdonát képezi. A körzeti földhivatal a társasházi tulajdont és az önálló ingatlanokat bejegyezte, azonban a jogorvoslati eljárások eredményeképpen a társasházi bejegyzést, valamint a tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzését a későbbiek során törölte, a társasház bejegyzése iránti kérelmet elutasította és a ... hrsz-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra visszajegyezte az I. r. alperes tulajdonjogát.

Az I. r. alperes 2004. április 21. napján kelt társasházi alapító okiratával az ingatlant társasházzá alakította. A külön tulajdont képező önálló ingatlanok tulajdonosaként az I. r. alperes került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Az alapító okirat külön tulajdonba kerülő épületrészként a 8 lakást, a tetőtér, valamint a 2 üzlethelyiséget tünteti fel. A tetőtér vonatkozásában az I. r. alperes tulajdonjoga a per eredményétől

függő hatállyal került bejegyzésre és az ingatlan-nyilvántartás feltünteti a perindítás tényét.

A megyei bíróság a jogvita eldöntésénél abból indult ki, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Lakástörvény) 1994. január 1-jén lépett hatályba, s a kihirdetésekor a törvény 53. §-a szerint a közös használatra szolgáló helyiséget önálló ingatlanként nem

lehetett elidegeníteni. Ezt a rendelkezést az Alkotmánybíróság a 64/1993. számú határozatával 1993. december 22-ével megsemmisítette. 1994. március 31-ével lépett hatályba az 56. §, a korábbi 53. §-al megegyező tartalommal.

A megyei bíróság álláspontja szerint a 8 lakás első elidegenítésekor a szerződések nem tartalmazták a közös tulajdonban lévő helyiségek közül a padlásteret, illetőleg annak eszmei hányadát, mivel azt megelőzően I. r. alperes elidegenítette azt. A vevő az 1994. február 4.-i szerződés alapján nem szerezte meg a tulajdonjogot, így az változatlanul I. r. alperes tulajdona.

Az 1996-os alapító okirat semmisségének megállapítására irányuló keresetet azért ítélte alaptalannak, mert a társasház alapításához az akkor hatályos törvényi rendelkezések szerint is annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges, ez pedig nem történt meg, így szükségtelen a semmisség megállapítása.

A megyei bíróság álláspontja szerint az 1996. szeptember 9-i alapító okirat léte önmagában nem teszi érvénytelenné a 2004. áprilisi alapító okiratot, hiszen a korábbi alapján nem került sor a társasház bejegyzésére.

A felperesi hivatkozással ellentétben az I. r. alperes egyszemélyes társasház alapító okirat létrehozására a 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (2) bekezdésére figyelemmel jogosult volt, de egyszemélyes alapítóként az 1997. évi CLVII. tv. 5. § (2) bekezdése és az 1977. évi 11. számú tvr. is feljogosította.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem volt lehetőség annak megállapítására sem, hogy az alapító okiratok azért semmiek, mert a padlástér nem került a tulajdonostársak közös tulajdonába, hiszen a padlástér, mint I. r. alperesi tulajdon külön helyrajzi szám alatti elkülönítésére azt megelőzően sor került, hogy a 8 lakás eredeti tulajdonosa az adásvételi szerződést megkötötte, így az általuk kötött adásvételi szerződés alapján nem képezheti a padlástér a felperesek tulajdonát.

A bíróság a felpereseket pervesztességükre tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a tulajdoni arányok figyelembe vételével kötelezte az I. r. alperest képviselő ügyvéd munkadíjából álló alperesi perköltség megfizetésére. Az illeték viselésénél figyelembe vette, hogy a III. r. felperes, valamint a VIII-IX. r. felperesek teljes személyes költségmentességben részesültek, VII. r. felperes, valamint az V., VI. r. alperesek jogelődje pedig 5.000,- Ft-ot illetékbélyegben lerótt.

Az ítélet ellen a IX. r. felperes terjesztett elő fellebbezést.

Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a felperesi keresetnek való helytadást és az alperesek perköltségben való marasztalását, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és a megyei bíróság új eljárásra utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a felperesek nyilatkozataival ellentétes, hiányos, iratellenes és a bíróság következtetései tévesek. Iratellenes az a megállapítás, hogy a padlástér külön helyrajzi szám alatti elkülönítése megelőzte a 8 lakás adásvételi szerződésének megkötését, hiszen az alapító okirat 1996. szeptember 9. napján kelt, a szerződések pedig 1996. áprilisa előtt kötöttek. Erre

figyelemmel nem helyálló az a megállapítás, hogy az adásvételi szerződésekben a közös tulajdonú részek között a padlástér már nem szerepelhetett.

Az 1996. szeptember 9-i alapító okirat az Ltv. 51. és 56., valamint a Ptk. 205. §-ába ütközik, ezért semmis. Az I. r. alperes az akkor hatályos Ltv. 53. §-ába ütköző módon rendelte el a tetőtér eladását, ez jó erkölcsbe is ütközik, hiszen kihasználta, hogy a fent hivatkozott rendelkezés néhány hónapig nem volt hatályban. Az alapító okirat tartalmát a felperesek csak 1999-ben ismerték meg, mivel a jogszabályi rendelkezések ellenére nem vonták be őket annak létrehozásába, szerkesztésénél a tulajdonosok észrevételeit és véleményét nem vették figyelembe. Ugyancsak az Ltv. 51. §-ába ütközik a 2004-ben létrehozott alapító okirat is, e körben az alperes maga is elismerte, hogy a tulajdonosok észrevételeit és véleményeit nem vették figyelembe. A 2004. évi alapító okiratot az I. r. alperes jogszabályba ütközően alkotta meg, ugyanis az alapító okiratot a tulajdonosok közösségének kellett volna létrehoznia.

A fellebbezési álláspont szerint a bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a 35. sorszámú felperesi beadvány csupán összefoglaló irat, nem pedig keresetmódosítás. Ez nem módosította a felperesek korábban előterjesztett keresetét, így a bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül a korábbi és a többi felperes által előterjesztett kereseti igényt, azok indokolását.

A bíróság megsértette a Pp. 221. § (1) bekezdését, mely szerint az indokolásban meg kell említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, utalni kell azokra az okokra, amely miatt valamely tény nem talált bizonyítottnak, vagy amely miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A bizonyítékok mérlegelése körében a bíróságnak többirányú indokolási kötelezettsége van, ehhez képest az ítélet indokolása hiányos, elnagyolt és nem ad magyarázatot arra, hogy a kereseti kérelmek elutasítása körében miért találta tévesnek a felperesi hivatkozásokat. Megjegyezte, hogy a bíróság a II. és IV. r. felperest annak ellenére marasztalta a feljegyzett illeték viselésében, hogy ők személyes költségmentességben részesültek.

A fellebbező IX. r. felperes a másodfokú eljárás során pontosította, hogy kereseti kérelme annak megállapítására irányul, hogy az 1996-ban és 2004-ben létrehozott alapító okiratok semmisek, a hrsz. alatt nyilvántartott tetőtér a 8 lakás tulajdonosainak közös tulajdonát képezi a társasházi közös tulajdonuknak megfelelő arányban, ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt kéri megkeresni a földhivatalt. Álláspontja szerint a vételi jog gyakorlása folytán a lakásokat megvásárló tulajdonosok adásvétel jogcímén a padlásteret is megszerezték.

Csatolta a Pfv.III.20.722/1999/2. számú, felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletet, melyben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a lakásbérlők vételi jogának bejelentésétől a közös használatú ingatlanrészek nem alakíthatók át önálló ingatlanná,

azok a vételi jogot bejelentő bérlők közös tulajdonát képezik. Jelen perben is ennek megállapítására irányul a felperesi kereset a Pp. 123.§-a alapján.

Kifejtette, hogy a földszinti üzlethelyiségekhez nem tartozott padláshasználat, így a X. r. felperes a padlászészen nem szerezhet tulajdont.

Sérelmezte, hogy az ítélet nem adta indokát az állam javára megítélt illetéknek.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Ismételten utalt arra, hogy az 1996-os alapító okiratot a felperesek aláírták, így az az ő szerződési akarataikat is tartalmazza. Emiatt nem teszi érvénytelenné az a körülmény, hogy az okirat elkészítésébe nem vonta be a lakókat az I. r. alperes. Hangsúlyozta, hogy a közös helyiségek önálló ingatlanként történő elidegenítését tiltó rendelkezés a **"B"-vel** kötött szerződés időpontjában nem volt hatályban. A szerződéskötéskor jogszabály nem tartalmazott tiltást. Az Alkotmánybíróság 64/1993.(XII.22.) AB határozata törvényalkotási kötelezettséget nem rótt az Országgyűlésre. Nem volt várható, hogy lakástörvény a későbbiekben kiegészül a tiltó 56. §-al, így a szerződés nem ütközik jó erkölcsbe.

A IX. r. felperes fellebbezése az alábbiak szerint érdemben alaptalan.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást és a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Azt az ítélet tábla a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot tényállásbeli rögzítésével az alábbiak szerint egészíti ki:

A ... hrsz. alatt a társasház került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, a hrsz-ú lakás tulajdonosa a VII. r. felperes, a hrsz. lakás tulajdonosai az V. és VI. r. felperesek, a ... hrsz-ú lakás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. r. alperes (a vételi jog gyakorlása során az I. és IX. r. felperesek részére került értékesítésre). A hrsz-ú lakás tulajdonosa az V. r. alperes, a hrsz-ú lakás tulajdonosa II. r. alperes, ezen III. r. alperes holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn. A ... hrsz-ú lakás ingatlan-nyilvántartási tulajdonosa az I. r. alperes (a vételi jog gyakorlása során IV. és VIII. r. felperesek részére került értékesítésre). A ... hrsz-ú lakás tulajdonosai a XI. és XII. r. felperesek, a hrsz-ú lakás tulajdonosai a II. és III. r. felperesek. A ... hrsz-ú üzlethelyiség tulajdonosa a X. r. felperes, a ... hrsz-ú üzlethelyiség tulajdonosa pedig a IV. r. alperes.

A fentebb felsorolt ingatlan-nyilvántartási bejegyzések teljes hatályúak.

A tetőtér ... hrsz. alatt, mint önálló ingatlan az I. r. alperes tulajdonaként került bejegyzésre, az ezzel kapcsolatos bejegyzések a perfeljegyzésre figyelemmel jelen per eredményétől függő hatályúak.

A pontosított tényállás mellett az elsőfokú bíróság ítélete érdemi felülbírálatra alkalmas, a megyei bíróság döntése érdemben helyálló, indokolása - a fellebbezésre is figyelemmel - az alábbi kiegészítésre, illetve módosításra szorul.

A társasházi alapító okiratok érvénytelensége és tulajdonjog megállapítása, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti keresetet az II., III., V., VI., VII., X., XI. és XII. r. felperesek, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakás- és üzlethelyiség tulajdonosok, továbbá a lakóingatlanokra adásvételi szerződést kötött, de az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként be nem jegyzett I., IV., VIII. és IX. r. felperesek terjesztették elő. Ők valamennyien a Pp. 51. § a) pontja szerint egységes pertársak.

Az iratokból megállapítható, hogy a felperesek egymástól részben eltérő kereseti kérelmet terjesztettek elő, illetve tartottak fenn.

Az I., a IX. és a X. r. felperesek az 1996-os és 2004-es alapító okirat semmisségének, továbbá annak megállapítását kérték, hogy a padlástér a külön tulajdonban álló helyiségek tulajdonosainak közös tulajdonában áll, kérték a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (P.21.018/2005/35. számú irat, 37. számú jegyzőkönyv és Pf.11. számú jegyzőkönyv).

A többi felperes keresete csupán az 1996-os alapító okirat érvénytelenségének és a tetőtérben fennálló tulajdonjoguknak a megállapítására irányult. Ők a 2004. április 21-én kelt alapító okirattal kapcsolatosan igényt nem terjesztettek elő.

A Pp. 52. § (1) bekezdése szerint az egységes pertársak cselekményei a mulasztó pertársra is kihatnak, ez azonban nem jár azzal, hogy a kereseti kérelem egyikük általi módosítása - ez irányú meghatalmazás hiányában - a többi pertárs kereseti kérelmét is módosítaná. Ilyen esetben - tekintettel a Pp. 52. § (2) bekezdésére - a bíróságnak az eltérő kereseti kérelmeket kell a per egyéb adataira is figyelemmel elbírálnia.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása tekintetében az ítéletábra az alábbiakra mutat rá.

Az 1996. szeptember 9. napján kelt alapító okirat nem volt alkalmas az elérni kívánt joghatás kiváltására, a társasház létrehozására, hiszen a társasház ezen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzését törölte a földhivatal. A felpereseknek megszűnt az a jogi érdekük, amely alapján hivatkozhatnának az érvénytelenségre, illetve nincs olyan jogi érdek, amelynek a megóvásához az 1996-os alapító okirat érvénytelenségének megállapítása szükséges lenne, így a Pp. 123. §-ára és a Ptk. 234. § (1) bekezdésére figyelemmel az érvénytelenség megállapítása iránti keresetnek nincs helye. Ezzel a kiegészítéssel helytálló az elsőfokú ítélet jogi álláspontja.

Az arra irányuló felperesi kereseti kérelem, mely szerint a vételi jog gyakorlása folytán a külön tulajdonba kerülő helyiségeket megvásárló tulajdonosok adásvétel jogcímén megszerezték a padlástér arányos tulajdoni hányadát is, az alábbiak szerint alaptalan.

A vételi jog gyakorlásával megszerzett tulajdonjog arra terjedhet ki, amire a szerződéskötéskor a felek együttes szándéka, egybehangzó akarata irányul. A vételi jog gyakorlása folytán kötött adásvételi szerződések - kiegészítéseikkel - 1995. októbere és 1996. áprilisa között keletkeztek. Ekkor a felek mindegyike tudomással bírt arról, hogy a padlásteret az I. r. alperes már korábban, az 1994. február 4-én kötött szerződéssel **"B"-nek** értékesítette. A vételi jog alapján történő szerződéskötéskor sem az I. r. alperes, mint eladó, sem a vevők akarata nem terjedt ki

a padlástér tulajdonjogának átruházására. A P.21.467/1999/1. számú keresetlevél 15. számú mellékleteként csatolt, 1997. március 25-én kelt levelükben a felperesek maguk is a padlástér önkormányzattal közös visszavásárlására tettek javaslatot I. r. alperesnek.

A padlástér tulajdonjogának átruházására a Ptk. 205. § (1) bekezdésére figyelemmel a vételi jog gyakorlása során nem jött létre a felek között szerződés, így a padlástér tulajdonjogának

megszerzéséhez ezek a szerződések nem teremtenek a Ptk. 117. § (3) bekezdésében megkívánt érvényes jogcímet.

Mindemellett a Polgári Perrendtartás perindításkor hatályos 2. §-ának második mondata és a 2000. január 1. napjától hatályos 3. § (1) bekezdése értelmében csupán az rendelkezik perindítási lehetőséggel, akinek a jog által elismert érdeke fűződik ahhoz, vagy akit erre valamely jogszabály kifejezetten felhatalmaz. A fentiekre figyelemmel a felperesek a tulajdonjog megszerzésének megállapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti igényvel legfeljebb csak saját személyüket illetően élhetnének, de az alperesek megszerzése körében - ez irányú jogi érdek hiányában - nincs keresetösségi joguk.

Az ítéltábla a IX. r. felperes által a fellebbezési eljárásban csatolt legfelsőbb bírósági eseti döntéssel kapcsolatosan kiemeli, hogy abban a perben a per tárgyát annak eldöntése képezte, hogy a Lakástörvény által biztosított vételi jognak mi a terjedelme, a törvény akkor hatályos 56. §-ában foglaltak szerint kiterjed-e az ingatlan közös használatban levő részeire. A kereseti kérelem előterjesztésére még az adásvételi szerződések megkötését megelőzően került sor, éppen a szerződések tartalmi elemeinek meghatározását elősegítendő.

A Lakástörvény 45. § (1) bekezdése szerinti vételi jog fennállása azonban önmagában nem, csupán az annak alapján megkötött adásvételi szerződés és annak teljesítése eredményezheti a tulajdonjog megszerzését, de csak a szerződéses tartalom keretei között.

Mindezek értelmében helyes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a 8 lakás első elidegenítésekor a szerződések nem tartalmazták a közös tulajdonban lévő helyiségek közül a padlásteret, illetve annak meghatározott eszmei hányadát, így az adásvételi szerződések alapján a padláster, illetve a tetőtér nem képezheti a felperesek tulajdonát.

A 2004. április 21-én kelt alapító okirat érvénytelenségének megállapítására és ennek alapján a tetőtér önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, valamint I. r. alperes ez irányú tulajdonjogának törlésére irányuló kereseti kérelemre az ingatlan-nyilvántartási törlési perek szabályai az irányadóak.

Ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek tehát az ún. „telekkönyvi előző”, továbbá az minősül, akinek valamely joga jelenleg is be van jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, és a bejegyzését követően eszközölt érvénytelen bejegyzés sérelmes rá nézve.

A felperesek a törölni kért bejegyzés (a tetőtér önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése) szempontjából nem minősülnek ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek, az esetleges törlés nem eredményezné tulajdonjoguk bejegyzését. A tetőtér vonatkozásában ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott joguk nem volt, így a bejegyzés ilyen jogukat nem is sértheti, az I. r. alperes tulajdonjogának törlése iránti kereset körében tehát nem rendelkeznek perbeli legitimációval.

A 2004-es alapító okirat érvénytelensége iránti kereset alaptalansága körében kifejtett elsőbírói álláspontot az ítéltábla osztotta.

A társasház egyszemélyes alapítására az I. r. alperes, mint tulajdonos az elsőfokú ítélet indokolásában megjelölt jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel jogosult volt.

Az I. r. alperes az alapító okirat tartalmát részben, a tetőtér vonatkozásában a Lakástörvény 51. § (2) bekezdésében foglaltakat megsértve határozta meg. A szerződő félnek nem

minősülő leendő tulajdonostársak többségi akaratának a tetőtér önálló ingatlanként való kialakítása nem felel meg, mindez azonban nem olyan súlyú fogyatékoság, mely az alapító okiratot érvénytelenné tenné.

A Lakástörvény 56. §-a az önkormányzat tulajdonában lévő épületben nem a közös használatra szolgáló helyiség önálló ingatlankénti kialakítását tiltja meg, hanem annak elidegenítését. A tetőtér önálló ingatlanként való létrehozása tehát nem eredményezi az alapító okirat érvénytelenségét.

A fentiekre figyelemmel az alapító okirat érvénytelenségére alapított törlési kereset elutasítására irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezés megalapozott. Az ítéltábla azonban kiemeli, hogy az önkormányzat felé a közös használatú helyiség önálló ingatlanként történő elidegenítésének a Lakástörvény 56. §-ában foglalt tilalma fennáll. Értékesítésére a társasházi alapító okirat módosítása mellett a tulajdonostársaknak közös tulajdonú épületrészként, megfelelő ellenérték fejében való tulajdonba adásával kerülhet sor, a szerződés-kiegészítésekkel korábban értékesített földterülethez hasonlóan.

A kifejtettekre tekintettel a megyei bíróság felperesi keresetet elutasító ítélete érdemben helyes, ezért azt a per főtárgya tekintetében az ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság a kereseti illeték viseléséről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésére alapította, a fejenként fizetendő illeték összegét a felperesek tulajdoni hányadának arányában állapítva meg. A II. és IV. r. felpereseket azonban tévesen kötelezte a feljegyzett kereseti illeték megfizetésére, mert ők a P.20.250/2001/30. számú periratból megállapíthatóan személyes költségmentességben részesültek. A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében a rájuk eső illetéket az állam viseli. A Pp. 253. § (3) bekezdés utolsó mondata szerint a másodfokú bíróságnak a le nem rótt illetékről a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira

tekintet nélkül kell határoznia. E jogszabályhelyeken alapul az illetékfizetésre kötelező ítéleti rendelkezés mellőzése.

Az eredménytelenül fellebbező IX. r. felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I. r. alperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés, (5) bekezdés és (6) bekezdésben írtakra - mindenekelőtt a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre - figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Győr, 2007. május 22. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: