

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Csumpilla Rita ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Szende Dávid Tamás jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (1114 Budapest, Bocskai út 39-41.) I. rendű, a Lechner Ügyvédi Iroda által képviselt II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, a dr. Szádeczky-Kardos Gábor ügyvéd által képviselt V.rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű, a PRIDENTUM-PRO Tanácsadó Kft. által képviselt VI.r. alperes neve „f.a.” (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, a személyesen eljáró VII.rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen alapító okirat részleges érvénytelenségének a megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása, szerződések érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. szeptember 6. napján kelt 22 P. 20592/2018/16. számú ítélete ellen a felperes által 17. 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 a felperest, hogy fizessen meg a II. III. és IV. rendű alpereseknek 15 nap alatt együttesen 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) Ft + áfa fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II., a III. és a IV. rendű alpereseknek együttesen 635.000 Ft perköltséget 15 nap alatt.

Az ítélet indoklásában írtak szerint a **B. szám1** hrsz.-ú, természetben **B. szám2** szám alatti lakóingatlant az I. rendű alperes mint az ingatlan tulajdonosa az 1994. március 22-én kelt alapító okirattal társasházzá alakította az akkor hatályos 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet alapján.

Az alapító okirat szerint az 1. számú albetét a mfszt. 1. szám alatti 76 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 1629/10000 tulajdoni hányaddal. Az I. rendű alperes erre az ingatlanra 1994. július 5-én **F. A.-**val kötött adásvételi szerződést. A szerződésben rögzítették, hogy a 4. számú albetét tulajdonosa az I. rendű alperes, aki azt beépítési céllal elidegenítheti. Kikötötték a szerződő felek azt is, hogy a vevő a beépítési dokumentáció engedélyezéséhez hozzájárul. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa V.rendű alperes neve V. rendű alperes, aki a tulajdonjogot öröklés útján szerezte.

A 2. számú albetét a mfszt. 2. alatti 59 m²-es lakás a közös tulajdonból 1273/10000 tulajdoni hányaddal. Ezt az ingatlant az I. rendű alperes 1995. április 18-án értékesítette. A jelenlegi tulajdonos VII.rendű alperes neve VII. rendű alperes, aki a 2015. március 16-án kelt adásvételi szerződéssel szerezte meg az öröklakás tulajdonjogát.

A 3. számú albetét az I. emelet 3. szám alatti 144 m²-es öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó

3074/10000 tulajdoni hányaddal. Ezt az ingatlant 1994. április 28-án vásárolta meg **V. M.** az I. rendű alperestől. A későbbiekben a VI. rendű alperes szerzett tulajdonjogot, majd 2009. november 16-án a VI. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés útján a felperes tulajdonába került az ingatlan. Az adásvételi szerződés szerint a vételár 45.400.000 Ft volt.

A 4. számú albetét a II. em. 1. számú, 160 m²-es "egyéb helyiség", amelyhez a közös tulajdonból 3421/10000 tulajdoni hányad tartozik. Ez az albetét az alapító okirat szerkesztése idején a lakóépület lapostető részét foglalta magában. Az 1994. március 30-ai adásvételi szerződéssel II. rendű alperes neve II. rendű alperes szerezte meg az ún. tetőtér tulajdonjogát, aki azt 2013. február 11-én III. rendű alperes neve III. rendű alperesnek ajándékozta azzal, hogy a II. rendű alperes és IV. rendű alperes neve IV. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogát is kikötötték a szerződésben.

2006-ban a **VI. rendű alperes** kezdett építkezni a lapostetőrészen. A II. rendű alperes az építkezés miatt kényszerbontás elrendelését kérte. 2007. február 13-án az építésügyi hatóság a VI. rendű alperes elvi építési engedély iránti kérelmét elutasította és kötelezte a VI. rendű alperest az addig végzett építmény elbontására és az eredeti állapot helyreállítására. 2017. február 6-án a bontást elrendelő határozat végrehajtását - a perre tekintettel - az építésügyi hatóság felfüggesztette.

Az 5. számú albetét a 28 m²-es garázs 603/10000 tulajdoni hányaddal. Az 1994. február 9-én kötött adásvételi szerződéssel a garázs **V. M.** tulajdonába került. A VI. rendű alperes az ingatlant a 2002. december 9-i adásvételi szerződéssel szerezte meg.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a perbeli lakóingatlan 1994. március 22-én kelt alapító okirata III.4. pontja érvénytelenségét az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdésére tekintettel. Kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt az **szám3** hrsz.-ú ingatlan törlése érdekében.

Kérte továbbá annak a megállapítását is, hogy az I. és II. rendű alperesek között 1994. március 30-ai adásvételi, a II. és a III. rendű alperesek között 2013. februári ajándékozási és a III. rendű alperes, valamint a II. és a IV. rendű alperesek között ugyanekkor megkötött holtigtartó haszonélvezeti jogot alapító szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelenek.

Az eredeti állapot helyreállítását akként kérte, hogy a 4. számú albetét törlése folytán keletkező közös tulajdoni hányadokat a bíróság a többi albetétéhez tartozóan ossza fel. Ennek megfelelően az 1. számú albetétéhez további 846/10000, a 2. számú albetétéhez 649/10000, a 3. számú albetétéhez 1617/10000, az 5. számú albetétéhez pedig 309/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A felperes előadta, hogy jogelődje nem járult hozzá ahhoz, hogy a tetőtér harmadik személy részére értékesítésre kerüljön. A lapostető nem felel meg a helyiség fogalmának, figyelemmel a 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelet 131. §-ában írtakra. Éppen ezért a 4. számú albetétre vonatkozó adásvételi szerződés, az ajándékozási szerződés, valamint a haszonélvezeti jogot alapító szerződés is semmis. A felperes arra is hivatkozott, hogy a II. rendű alperes tudta, miszerint az alapító okirat nem a valóságnak megfelelően tartalmazza a 4. számú albetétet. Álláspontja szerint a VI. rendű alperes rosszhiszemű túlépítő, ezért őt sem illetik meg az ingatlan-nyilvántartási védelmek. A fentiekén túl a Ptk. 117. §-ára is hivatkozott. Az eredeti állapot helyreállítását a Ptk. 237. § (2) bekezdésére hivatkozással akként kérte, hogy a 2016. évi V. törvény (új Ptk.) 5:183. §-ára, továbbá 5:184. §-ára alapítottan a bejegyzés törlésére is igényt tartott.

Az I. és az V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A II., a III. és IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a felperes tulajdonjogának megszerzésekor elfogadta a fennálló jogi helyzetet, az alapító okiratot. A felperes attól a személytől vásárolta meg az ingatlanát, aki a 4. számú alperesi albetétre ráépítette a felépítményt, ezért ellentmondásos is tulajdoni igénye. Arra is utaltak, hogy az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség, mivel jelenleg felépítmény van a tetőn és az fenn is marad. Utaltak az új Ptk. 5:187. §-ára. Vitatták azt a felperesi hivatkozás, hogy az alapító okirat jogszabálysértő lenne. Kiemelték, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval, ugyanis nem fűződik jogi érdeke a per megindításához. Utaltak arra is, hogy a felperes 15 évvel azt követően lett tulajdonos a társasházban, hogy maga a társasház, illetve azon belül a 4. számú albetét és annak tulajdonosaként a II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A 4. számú albetét felépítését követő 3 évvel később szerzett csupán a felperes tulajdonjogot. Ebben az időpontban az ingatlan-nyilvántartás a valós tényeket tartalmazta, ezért a felperes nem hivatkozhat arra, hogy őt ezzel szemben másról tájékoztatták.

A VI. és a VII. rendű alperesek nem terjesztettek elő érdemi ellenkérelmet .

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Mindenekelőtt - a II., a III. és a IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelmére figyelemmel - a felperes perbeli legitimációját vizsgálta.

Rögzítette, hogy a kereset elbírálására egyrészt a Ptk. szabályait kell alkalmazni, míg a törlési kereset körében a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdéséből, a 234. § (1) bekezdéséből és a 237. § (1) bekezdéséből arra a következtetésre jutott, hogy a felperesnek nincs perbeli legitimációja. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés ugyan lehetőséget teremt arra, hogy szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, a kialakult bírói gyakorlat szerint azonban semmisségre csak az hivatkozhat, akinek jogi érdeke fűződik az érvénytelenség megállapításához. Kiemelte, hogy a felperes az I. emelet 3. szám alatti lakást 2009. november 16-ai adásvételi szerződéssel vásárolta meg a VI. rendű alperestől. A szerződés szerint az adásvétel tárgya a 144 m² alapterületű lakásingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 3074/10000 tulajdoni hányaddal. A felek azt is rögzítették az adásvételi szerződésben, hogy a vevő részére bemutatott tulajdoni lap adatai a valósággal megegyeztek. Nem teremt keresetelési jogot a felperes számára az a hivatkozása, hogy a felépítményre bontási kötelezettség volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, hogy a 4. számú albetét megszüntetéséről született egy alapító okirat módosítás, ami azonban az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Nem volt megállapítható, hogy a felperesnek az alapító okirat részbeni érvénytelenségének a megállapításához milyen jogi érdeke fűződik. A felperes által kötött adásvételi szerződés szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében szerződött a felperes, az adatokat tehát elfogadta. Nem állapítható meg az sem, hogy a felépítmény bontása esetén ez mennyiben hat ki a felperes tulajdonosi helyzetére. Az eredeti állapot helyreállítása, vagyis a 4. számú albetét törlése nem eredményezi automatikusan a felperes és a többi jelenlegi tulajdonostárs további tulajdonszerzését. Az ingatlan ugyanis eredetileg az I. rendű alperes tulajdonában állt. Mindezek folytán nem állapítható meg, hogy a felperesnek jogi érdekek fűződne az alapító okirat részleges érvénytelenségének a megállapításához. Ennek eredményeként tehát az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi, a II., a III. és a IV. rendű alperesek közötti ajándékozási és haszonélvezeti jogot alapító szerződések érvénytelenségének a megállapítása körében sem rendelkezik a felperes perbeli legitimációval.

Nem jogosult a felperes az új Ptk. szerinti törlési kereset előterjesztésére sem.

Az új Ptk. 5:183. §, az 5:184. § (1) és (2) bekezdése, valamint az 5:187. §-a alapján arra a megállapításra jutott az elsőfokú bíróság, hogy perindításra csak az jogosult, aki az anyagi jogi szabályok alapján jogosultnak minősül és anyagi jogának érvényesítése azzal a következménnyel jár, hogy a bejegyzett jogosult elveszíti a bejegyzés szerinti jogi pozícióját. Az anyagi jogi jogosult jogosultsága akkor állhat helyre a bejegyzés törlésével, ha ő korábban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogosult volt. Ezek a feltételek a felperes esetében nem állnak fenn. A II. rendű alperes mindezen túl ellenérték fejében szerezte az ingatlanát, így ezen okból is megilleti az új Ptk. 5:187. §-a szerinti jogvédelem.

Nem volt megállapítható az sem, hogy az alapító okirat jogszabályba ütközne. Az alapító okirat ugyanis megfelel az alapításkor hatályban volt 1977. évi 11. sz. törvényerejű rendeletben írtaknak. Az tartalmazza a Tvr. szerinti kötelező tartalmi elemeket. Az a tény pedig, hogy a 4. számú albetét egyéb helyiséggéként feltüntetett ingatlanrész nem felel meg az akkori építési szabályzat szerinti helyiség fogalomnak, nem eredményezi az alapító okirat részbeni érvénytelenségét. Az építési szabályzat ugyanis a társasház alapítása szempontjából nem tekinthető olyan kogens jogszabályi rendelkezésnek, amelytől a társasház alapítása során az alapító ne térhetne el. Az akkor hatályos Országos Építésügyi Szabályzat előírásai ugyanis az épületek tervezése-kivitelezése, illetve a hatósági engedélyek kiadása körében kötelező érvényű, nem pedig társasház alapítása esetén.

Összességében tehát az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperesnek nincs keresetőségi joga, mindezek mellett nem állapítható meg az alapító okirat részbeni semmissége és ennek folytán az általa támadott adásvételi, ajándékozási, haszonélvezeti jogot alapító szerződések semmissége sem.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét elsődlegesen a Pp. 253. § (1) és (2) bekezdése alapján változtassa meg és hozzon a keresetnek megfelelő döntést. Másodlagosan indítványozta, hogy a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül és kötelezze az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára.

Kérte a II., III. és IV. rendű alperesek perköltségben marasztalását.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg a tényállást. Nem értékelte kellőképpen a felperes által a keresetlevélben rögzített, és az alperesek által nem vitatott tényeket. Ilyen tény volt többek között az, hogy a felperes jogelődje az I. rendű alperes ellen keresetet indított annak érdekében, hogy a 4. számú albetét közös tulajdonba tartozzon. Az ebben a perben hozott bírósági döntések eredményeképpen peren kívüli egyezség született, és az I. rendű alperes vállalta az eredeti állapot helyreállítását. Tény az is, hogy az alapító okirat módosítására is sor került, azt valamennyi érdekelt aláírta. Az alperesek, illetve a jogelődek is ismerték az ingatlannyilvántartástól eltérő releváns tényeket. Utalt a felperes fellebbezésében a BH2013. 304. számú jogesetre.

A felperes az ingatlannyilvántartástól eltérő állapotról már az adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában is tudott. Erre nézve bizonyítási indítványt is előterjesztett, kérte **B. T.** tanúkénti kihallgatását. Az elsőfokú bíróság azonban indoklás nélkül mellőzte a felperes bizonyítási indítványát, és mellőzte az előzőekben rögzített tények ítéletében történő megállapítását.

Tévesnek tartotta a perbeli legitimációjának a hiányával kapcsolatos elsőfokú ítéleti megállapítást.

Az elsőfokú bíróság ugyanis a perbeli legitimáció kérdését összekeverte az eredeti állapot helyreállítására előterjesztett törlési keresettel, valamint figyelmen kívül hagyta azt a felperesi hivatkozást, hogy a felperes a társasházban osztatlan közös tulajdonnal is rendelkezik. Ebben a körben a BH2017. 119. számú jogesetre hivatkozott, illetve utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül alkalmazta az új Ptk. 5:187. §-át. Kiemelte, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársa a másik tulajdonostárs tulajdoni illetősége tekintetében is nyilvántartott joggal rendelkezik, és így a törlési per indítására jogosult, ha a joga az adott jogviszonyt tekintve kihat arra a tulajdoni illetőségre is.

Kiemelte a felperes fellebbezésében azt is, hogy az alapító okirat 1994. március 22-én készült, az annak bejegyzésére irányuló eljárás 1994. április 7-én indult. A II. rendű alperes az I. rendű alperessel 1994. március 30-án szerződött, ebben az időpontban azonban nem létezett 4. számú albetét. Az I. és a II. rendű alperesek között létrejött szerződés azt is tartalmazza, hogy a II. rendű alperes lakottan veszi meg a 4. számú albetétet. Állították a szerződő felek azt is, hogy az adásvétel tárgya helyiség, amivel viszont megtévesztették az ingatlan-nyilvántartási hatóságot. Nem állapítható meg az sem, hogy a II. rendű alperes ellenérték fejében szerzett volna. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság a felperes azzal kapcsolatos hivatkozását, hogy egyrészt nem létezett a 4. számú albetét a szerződés megkötésekor, másrészt pedig, hogy a II. rendű alperes nem fizetett ellenértéket. Figyelmen kívül maradt a felperes a BH2013. 304. jogesetre történő hivatkozása is.

Mindezekből az következik, hogy a II., a III. és a IV. rendű alperesek nem tekinthetők jóhiszemű, ellenérték fejében szerző személyeknek. Tényként rögzíthető az is, hogy a tulajdonostársak tudtak az ingatlan-nyilvántartáshoz képest eltérő valós állapotról.

Tévesnek tartotta a felperes az elsőfokú bíróság álláspontját a vonatkozásban is, hogy a 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet az alapító okirat semmisségének a megállapítása körében ne lenne értékelhető. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság az 1977. évi 11. törvényerejű rendelet 1. § (1) bekezdését, ami szerint a társasház az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. Utalt az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 31. § b) pontjára, ami szerint önálló ingatlanonként kell nyilvántartani a nem lakás céljára szolgáló helyiséget. Az akkor hatályos ingatlan-nyilvántartási tvr. alkalmazásában nyilvánvalóan irányadó a helyiség OTÉK-beli fogalma.

Nem értékelte az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az I. rendű alperes mint a társasház alapítója a kereset teljesítését nem ellenezte. Az I. rendű alperesi elismerés következtében a II. a III. és a IV. rendű alpereseken volt a bizonyítási teher mind a társasház alapítása, mind az adásvétel kapcsán.

A II., III. és IV. rendű alperesek a fellebbezéssel szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyását annak helyes indokaira tekintettel kérték. Igényt tartottak a fellebbezési eljárásban felmerült költségeikre is.

Az V. rendű alperes a fellebbezéssel szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, perköltség iránti igénye nem volt.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság érdemi döntését, annak indokaival azonban nem értett egyet.

Téves az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos jogi álláspontja, hogy a felperesnek nincs keresetösségi joga az alapító okirat érvénytelenségének a megállapítása iránti igény érvényesítése vonatkozásában.

A felperes nem tekinthető olyan harmadik személynek, akinek a jogi érdekeltiségét bizonyítania kellene az érvénytelenség megállapítása iránti igénye érvényesítése során.

A felperes 2009. november 16-án kötött adásvételi szerződést a VI. rendű alperessel a perbeli társasház 3. számú albetétjére. Az akkor hatályos Ptk. 149. § (2) bekezdése szerint az alapító okirat szerződés. Az adásvétel egyben jogutódlás is. Az adásvételi szerződés megkötésének az eredményeként a vevő az alapító okirattal létrehozott szerződéses jogviszony alanyává válik, így annak megtámadására nem harmadik személyként, hanem félként jogosult.

Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azzal kapcsolatos álláspontját sem, hogy az alapító okirat szerkesztésének idején hatályos 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelet ne lenne alkalmazható. Az alapító okirat szerkesztésekor hatályos 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 4. § b) pontjából és a tvr. végrehajtására kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontjából következik, hogy az ingatlan-nyilvántartási tvr. alkalmazásában is irányadó a 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelet 4. számú melléklet 39. pontja. Eszerint pedig helyiség "az épületszerkezetekkel minden irányból körülhatárolt önálló légtér.". Az pedig nyilvánvalóan nem vitatható, hogy egy lakóépület lapostetőzete ennek a fogalommeghatározásnak nem felel meg. Az 1977. évi 11. sz. tvr. 7. § (2) bekezdéséből következően az épület tetőzete olyan közös tulajdont képező épületszerkezeti elem, aminek önálló ingatlanként történő értékelése kizárt (BH1998.201.). Ebből pedig az következik, hogy az alapító okirat a szerkesztése idején hatályban volt jogszabályi rendelkezést sértett, amikor a lapostetőt - helyiségként - önálló albetétként tüntette fel. Miután tehát nem létezett helyiség, így nyilvánvaló, hogy annak önálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sem kerülhetett volna sor az előzőekben már hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján. Ez pedig nem jelent mást, minthogy az alapító okiratnak a 4. számú albetéttel kapcsolatos rendelkezése jogszabályba ütközik és mint ilyen semmis.

A felperes keresetében nem a semmisség megállapításával kapcsolatos jogvita elbírálására irányadó 1959. évi IV. törvény 239/A. § (1) bekezdése szerinti megállapítás iránti keresetet terjesztett elő, hanem az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazását is kérte. Ez esetben pedig vizsgálni kell, hogy az ezzel kapcsolatos igényérvényesítés határidőben történt-e vagy sem. Az tény, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat.

Ez a jogszabályi rendelkezés azonban nem jelenti azt, hogy a semmis szerződéssel kapcsolatos igényérvényesítésre is határidő nélkül lenne mód. Az érvénytelenségi per ugyanis kötelmi jogi per, így az érvénytelenségre alapított marasztalási kereset esetén is irányadó a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti 5 éves elévülési idő. Az alapító okirat részbeni érvénytelensége és ennek kapcsán a tulajdonostársak tulajdoni hányadának módosítása iránti igény nem jelent olyan tulajdonjogi igényt, ami a Ptk. 115. § (1) bekezdése alapján nem évülne el. A II., III. és IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben hivatkoztak is a felperesi igényérvényesítéssel kapcsolatosan az időmúlásra, ami tartalma szerint elbírálva - Pp. 3. § (2) bekezdés - nem más, mint elévülési kifogás. A Ptk. 325. § (1) bekezdése folytán az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

Az előzőekben kifejtetteken túl figyelemmel kell lenni arra is, hogy a Ptk. 237. § (2) bekezdése szerint a szerződés érvénytelensége esetén elsődleges az érvénytelenség orvoslása. Márpedig az tény, hogy a lapostetőn felépült egy lakás. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a B. Kormányhivatala BP-01/08/00455-2/2016. számú végzésének az indokolásában a perbeli lakás bontását elrendelő VIII-465-3/2007. számú építésügyi hatósági határozat kapcsán arra utal, hogy a végrehajtáshoz való jog 2018. augusztus 28-án elévült, a határozat végrehajthatósága pedig 2017. április 19-én megszűnik. Nem hagyható figyelmen kívül az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) jelenleg hatályos 48/A. § (5) bekezdésének a rendelkezése sem, ami szabálytalanság észlelése esetén az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság eljárásának a megindítására az építés befejezésétől, illetve az építmény használatbavételétől számított 10 éves határidőt állapít meg. Mindebből alappal lehet arra következtetni, hogy a felépítmény bontására esetleg már nem kerülhet sor.

A lakás a jelenleg hatályos 1997. évi CXLI. törvény 12. § b) pontja szerint is önálló ingatlannak

tekintendő és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Mindez az érvénytelenség olyan orvoslása, ami az érvénytelenség megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kizárja.

A fentiekből következően a törlési kereset is alaptalan, amelynek elbírálására - szemben az elsőfokú bíróság indokolásában írtakkal - nem a 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók, mivel a kereset elbírálására az alapító okirat szerkesztése idején hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

Az előzőekben írtakon túl a keresetlevél érdemi elbírálásra alkalmatlan.

A jelenleg hatályos 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdésének a rendelkezéséből az következik, hogy a kereseti kérelem megalapozottsága esetén az alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni. Így túl azon, hogy a keresetlevél nem felel meg 2003. évi CXXXIII. törvény 8. § (3) bekezdésének, nem csatolta a felperes a jelenleg hatályos 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 4. § (3) bekezdés b) pont szerinti záradékolt vázrajzot [47. § (1) és (2) bekezdés]. Ennek hiányában pedig egy esetleges változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére nincs mód.

A keresetlevél fenti hiányosságai nyilvánvalóan orvosolhatóak, a korábban kifejtettek folytán viszont a másodfokú bíróság mellőzte a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, mivel a keresetlevél hiányainak pótlása esetén sem lenne megalapozott a kereset.

Az előzőekben írt eltérő indokokkal a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta [Pp.253. § (2) bekezdés].

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni a II., III. és IV. rendű alpereseknek a fellebbezési eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló költségét. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperest a II., III. és IV. rendű alperesek javára együttesen marasztalta a másodfokú bíróság, mivel az elsőfokú ítélet ezzel kapcsolatos rendelkezését a felek egyike sem támadta fellebbezéssel [Pp. 253. § (3) bekezdés].

Az I., a VI. és a VII. rendű alpereseknek a fellebbezési eljárásban nem merült fel költsége, az V. rendű alperesnek költségigénye nem volt, ezért e vonatkozásban a másodfokú bíróság a határozathozatalt mellőzte.

Budapest 2019. május 3.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
bíró