

A Fővárosi Ítéltábla dr. Lenkei Ferenc ügyvéd (fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Janka Gergely ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Répászky Miklós ügyvéd (fél címe) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve III. rendű, a Lenkei Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Lenkei Balázs ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, a Dr. Vincze Gergely Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Vincze Gergely ügyvéd) által képviselt VIII.rendű alperes neve (**VIII.rendű alperes címe**) VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** IX. rendű, a Lenkei Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Lenkei Balázs ügyvéd) által képviselt X.rendű alperes neve (X.rendű alperes címe) X. rendű és **XI.rendű alperes neve** (uo.) XI. rendű, a személyesen eljáró XII.rendű alperes neve (**XII. rendű alperes címe**) XII. rendű és XIII.rendű alperes neve (uo.) XIII. rendű, a Lenkei Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Lenkei Balázs ügyvéd) által képviselt XIV.rendű alperes neve (**XIV.rendű alperes címe**) XIV. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró **XV.rendű alperes neve** (**XV.rendű alperes címe**) XV. rendű, a Dr. Kutasi Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Kutasi Kálmán ügyvéd) által képviselt XVI.rendű alperes neve (**XVI.rendű alperes címe**) XVI. rendű, a XVII.rendű alperes neve XVII. rendű és a személyesen eljáró XVIII.(rendű alperes neve (**XVIII. rendű alperes címe**) XVIII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 9. napján kelt - a 107. sorszámú végzéssel kijavított - 35.P.22.370/2013/103. számú ítélete ellen a felperes részéről 105. sorszám alatt, a II. rendű alperes részéről 104. sorszám alatt előterjesztett és Pf/8. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az ítéletnek az 1. számon mellékelt társasházi alapító okiratra utalását, illetőleg annak az ítélet rendelkező részében foglalt változtatásaira vonatkozó rendelkezéseit mellőzi, és az ítélet társasház alapító okirat pótlására vonatkozó rendelkezéseit a következőkben állapítja meg:

A ... utca 1. - ... utca 2.
helyrajzi száma: ...
számú ingatlanon lévő lakóépület

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A ... utca 1. - ... utca 2. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásában ... helyrajzi számon szereplő ingatlanon alulírott tulajdonostársak a felépített és a csatolt műszaki leírás, valamint a szintenkénti alaprajzok szerint kialakított épületekre a 2003. évi CXXXIII. törvény alapján társasháztulajdont alapítanak:

- felperes neve - 5646/20.000 -
- XVI.rendű alperes neve - 1346/20.000 -
- VIII.rendű alperes neve - 1156/20.000 -
- **XI.rendű alperes neve** - 1156/20.000 -
- **fél neve** - 140/20.000 -
- IV.rendű alperes neve - 543 /20.000 -
- V.rendű alperes neve - 543 /20.000 -
- XII.rendű alperes neve - 1086 /20.000 -
- II.rendű alperes neve - 2172/20.000 -
- **fél neve** - 2172/20.000 -
- X.rendű alperes neve - 3926/20.000 -
- XI.rendű alperes neve - 114/20.000 -

A társasház neve: ... utca 1. - ... utca 2. számú Társasház

Az ingatlanon egy lakóépület található, az épületben 11 lakás és 7 garázs került kialakításra.

II. KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON

II/1

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek és ennek megfelelően külön tulajdoni lapon kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a közös tulajdonban maradó vagyონrészek birtoklási és használati jogával a társasházi öröklakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a tartozékaikkal és felszereléseikkel. Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. A külön tulajdonba kerülő lakások feletti teraszok és a zárófödém-tető rétegrend (víz, hő, beton záró réteg) szerinti szigetelése.

A külön tulajdonba kerülő ingatlanrészekhez tartozó eszmei tulajdoni hányadok a külön tulajdonba kerülő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázs) és a teraszok, valamint a patiók teljes hasznos alapterületének figyelembevételével kerültek meghatározásra.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó eszmei hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti meg:

1.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, I. emelet 1. szám alatt található öröklakás, amely előszoba, WC, fürdőszoba, nappali+konyha+étkező, szoba helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás.

Területe: 63 m²

A lakáshoz tartozik 44 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 497/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/1

2.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, I. emelet 2. szám alatt található öröklakás, mely előszoba, mosdó, kamra, konyha, fürdőszoba+kazán, 3 db szoba, helyiségekből áll.

Rendeltetés módja: lakás

Területe: 110 m²

A lakáshoz tartozik 54 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 762/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/2

3.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, II. emelet 3. szám alatt található öröklakás, mely nappali, konyha, előszoba, WC, fürdőszoba, 2 db szoba helyiségekből áll.

Rendeltetés módja: lakás

Területe: 85 m²

A lakáshoz tartozik: 6 m² tároló garázsszinten, 17 m² tároló; 22 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 604/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/3

4.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, II. emelet 4. szám alatt található öröklakás, mely konyha+étkező, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba, közlekedő, három szoba helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 81 m²

A lakáshoz tartozik: 10 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 423/10.000

Az ingatlant terheli ...György jogosult holtig tartó hasznélvezeti joga

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/4

5.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, II. emelet 5. szám alatt található öröklakás, mely közlekedő, WC, kazán-mosó helyiség, konyha+étkező+nappali, szoba, fürdőszoba, gardrób helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 82 m²

A lakáshoz tartozik: 10 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 427/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/5

6.) ... és ... tulajdonosokat 1/2-1/2 arányban illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, III. emelet 6. szám alatt található 2 szintes öröklakás, mely nappali, előtér - lépcső, konyha - étkező, közlekedő, zuhanyzó - WC, tároló, télikert, hálósoba, 2 db szoba, fürdőszoba, közlekedő - lépcső, helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 192 m²

A lakáshoz tartozik: 122 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1459/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/6

7.) ... és ... tulajdonosokat 1/4- 1/4 arányban, ... tulajdonost 2/4 arányban illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, IV. emelet 7. szám alatt található három szintes öröklakás, mely pince, nappali, konyha, előszoba, kamra, WC, gardrób, közlekedő, 2 db szoba, fürdőszoba, télikert helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 136 m²

A lakáshoz tartozik: 68 m² alapterületű terasz, 6 m² patio

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 976/10.000

Az ingatlan terheli ... jogosult holtig tartó haszonélvezeti joga, valamint ... és ... jogosultak javára közösen megillető holtig tartó haszonélvezeti jog

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/7

8.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, V. emelet 8. szám alatt található három szintes öröklakás, mely pince, nappali, konyha, előszoba, kamra, WC, szoba, szoba, közlekedő, fürdőszoba, télikert helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 145 m²

A lakáshoz tartozik: 53 m² alapterületű terasz, 6 m² patio

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 948/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/8

9.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, VI. emelet 9. szám alatt található három szintes öröklakás, mely pince, nappali, szoba, konyha, lépcsőház, előszoba, kamra WC, szoba, lépcsőház, télikert helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 161 m²

A lakáshoz tartozik: 6 m² tároló a garázs szinten; 57 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1040/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/9

10.) ... 2058/2172 arányban ... 114/2172 arányban tulajdonosai a tervrajzon 10. számmal jelölt, VII. emelet 10. szám alatt található kettő szintes öröklakásnak, mely pince, fürdőszoba, szoba, nappali, konyha, előszoba, WC, tusoló, lépcsőház helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 91 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 423/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/10

11.) ... tulajdonost 1868/1868 arányban illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt, VIII. emelet 11. szám alatt található három szintes öröklakás, mely pince - garázs, WC, előszoba, fürdőszoba, WC, nappali, konyha, 6 db szoba, előtér + gardrób, fürdőszoba helyiségekből áll.

Rendeltetési módja: lakás

Területe: 263 m²

A lakáshoz tartozik: 110 m² alapterületű terasz

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 1733/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/11

12.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 12. számmal jelölt, földszint 12. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlant terheli ... jogosult holtig tartó haszonélvezeti joga

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/12

13.) ... tulajdonost illeti a tervrajzon 13. számmal jelölt, földszint 13. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/13

14.) ... 2058/2172 arányban ... 114/2172 arányban tulajdonosai a tervrajzon 14. számmal jelölt, földszint 14. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/14

15.) ... és ... tulajdonosokat 1/4-1/4 arányban, ... tulajdonost 2/4 arányban illeti a tervrajzon 15. számmal jelölt, földszint 15. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 44 m²

Holtig tartó haszonélvezeti jogosult: ...

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 204/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/15

16.) ... illeti a tervrajzon 16. számmal jelölt, földszint 16. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/16

17.) ...-t illeti a tervrajzon 17. számmal jelölt, földszint 17. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/17

18.) ...-t illeti a tervrajzon 18. számmal jelölt, földszint 18. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Rendeltetési módja: garázs

Területe: 18 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 84/10.000

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően a helyrajzi száma: .../0/A/18

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező alaprajzokon feltüntetett és jelen fejezetben felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

A tulajdonostársak közös tulajdonába kerül:

I. Telek: 1431 m²

II. Az épület alapja, a függőleges és vízszintes térelhatároló és tartószerkezete, szellőzők, kémények, lépcsőház a 4 és 5 lakás előtti közlekedővel, külső lépcsők a lakások előtti pihenőkkel, korlátok, kerítések, bejárati kert kapuk és az egyéb közös rendeltetésű épületszerkezeti részek, homlokzat és a hozzá tartozó szigetelés.

III. Valamennyi közmű, amely az épületben van (víz, gáz, csatorna, elektromos vezetékek a fogyasztótól a hálózatra kötéseig)

IV. Szerelvényalagút

V. Szerelvényalagút

VI. Garázs szintű közös tároló

VII. Elektromos mérőhelyiség

VIII. Tetőterasz (3. számú lakás feletti tető)

IX. Lépcsőházi közlekedő

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az alapítók kéri a társasházzá válás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a ... , ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra úgy, hogy a közös tulajdonba kerülő telek alapterülete a tulajdoni lap I. részébe, a külön tulajdonba kerülő vagyontárgyak a tulajdoni lap II. részébe, míg az ingatlant terhelő bejegyzések a tulajdoni lap III. részébe kerüljenek bejegyzésre.

Alapítók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a hitelezők javára a felvett összegek, kölcsönök és egyéb juttatások erejéig, hogy a külön tulajdonba kerülő ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdoni lap III. részén feltüntetett a II. részre történő utalások alapján a jelzálogjogokat, illetve elidegenítési és terhelési tilalmakat a földhivatal bejegyezze.

IV.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) 3. § (2) bekezdés alapján a jelen alapító okirat felhatalmazást ad a 2003. évi CXXXIII. törvény 1. §. (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével („Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló

helyiségen belül van.") a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlására a közösségnek, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

A közgyűlés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény. 29/A.§. bekezdése alapján felhatalmazást kap arra, hogy az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni a földhivatalnak. Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös tulajdonban maradt ingatlanrészek használatának szabályait, valamint a közös költség viselésének részletes szabályait a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza. A közös költség viselésére vonatkozó szabályokat a felek a külön tulajdonukba kerülő ingatlanrészekhez tartozó eszmei tulajdoni hányaduktól függetlenül határozzák meg.

A társasház tulajdonnak a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdéseiben az Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Fővárosi Ítéltábla a ... Földhivatali Főosztálya ... Hivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya megkeresését azzal pontosítja, hogy a ... helyrajzi számú közös tulajdonú ingatlan társasházzá alakítását jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, és a jelen ítélet rendelkező részében írtaknak megfelelően nyissa meg a társasház törzslapját, valamint a külön tulajdonba kerülő részeket jegyezze be 1-18. számú társasházi külön tulajdoni lapokra.

A felperes II. alperes javára fennálló perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi, és kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű perköltséget.

Az eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezést a következők szerint változtatja meg:

- a felperes 205.360 forint helyett 807.200 (Nyolcszázhétezer-kétszáz) forintot,
- a XII. rendű alperes 720.120 forint helyett 752.600 (Hétszázötvenkétezer-hatszáz) forintot,
- a XIII. rendű alperes 41.480 helyett 9.000 (Kilencezer) forintot köteles megfizetni - felhívásra - az állam javára,
- mellőzi a III. és a IV. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét; és
- kötelezi a XVIII. rendű alperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az állam javára 382.200 (Háromszáznolcvankétezer-kétszáz) forint eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú ingatlanra az 1979. december 20. napján kelt építőközösségi szerződés alapján a peres felek 11 lakásból és 7 garázból álló lakóépületet építettek, amelyre 1985. március 12. napján használatbavételi engedélyt kaptak. Az építőközösségi szerződés 13. pontja szerint a tulajdonostársak kötelezettséget vállaltak arra, hogy a használatbavételi engedély kézhezvételét követően társasház tulajdont hoznak létre, amelynek során a lakások, a lakásokhoz tartozó teraszok, illetőleg a garázsok az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, az egyéb épületrészek pedig a tulajdoni illetőség arányában közös tulajdonba kerülnek. A tulajdonostársak több kísérletet tettek a társasház létrehozására, azonban az I-II. rendű alperesek nem írták alá az alapító okiratot.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont alakítsa társasházzá. Keresetleveléhez csatolta a társasházi alapító okirat tervezetét, amelyet a II. rendű alperes észrevételeit elfogadva korrigált, valamint az épület szintenkénti, az építésügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzát. Perköltség igénye kizárólag a II. rendű alperessel szemben volt.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes által kért formában a társasház nem hozható létre, ugyanis az építési, illetőleg a használatbavételi engedélyhez képest az építményen különböző társtulajdonosok különböző építményrészeket építettek és vettek birtokba, ezeket az építményrészeket a társasház tulajdont alapító okirat mellékleteként becsatolt szintenkénti alaprajz nem tartalmazza. Műszaki szakértő kirendelését indítványozta annak tisztázására, hogy az építési engedélyhez, majd a használatbavételi engedélyhez képest milyen változások jöttek létre a közös tulajdonú építményen.

Az elsőfokú bíróság az 55. sorszám alatt kijavított .../54. számú ítéletével a ... , ... hrsz. alatt felvett, természetben az ... utca 1., ... utca 2. szám alatti ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont társasháztulajdonná alakította át, és az alapító okiratot az ítéletével pótolta. Az elsőfokú bíróság a felperes által 41. sorszám alatt csatolt módosított alapító okirathoz képest módosításokkal hozta létre az alapító okiratot, mely szerint az I. sz. Általános rendelkezések részben ... nevét törölte, rendelkezése szerint a helyére a tulajdoni hányadát megszerző ... és ... XII. és XIII. rendű alperesek neve kerül. Az alapító okirat 10. pontjánál ugyancsak mellőzte ... nevét, helyette ... XII. rendű és ... XIII. rendű alperesek nevét rendelte feltüntetni azzal, hogy őket „1/2-1/2 arányban illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt”... szöveg további része változatlan. További rendelkezése szerint az alapító okirat szövege egyebekben a felperes által 41. sorszám alatt csatolt alapító okirat és annak a keresetlevélhez csatolt melléklete - amelyek az elsőfokú ítélet mellékletét képezik - szövegével egyezik. Megkeresni rendelte a ... Földhivatalt, hogy az ingatlanra az elsőfokú ítélet, valamint a mellékletét képező alapító okirat és mellékletei alapján a társasházzá alakítást az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 900.000 forint eljárási illetéket az államnak, míg 1.270.000 forint perköltséget a felperesnek. Rendelkezése szerint egyebekben a peres felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

A Fővárosi Ítéletábróla a .../12. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes és a II. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét személyenként 300.000 forint plusz áfa összegben, a IV-VI. és a X-XI. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét együttesen 200.000

forint plusz áfa összegben, míg a VIII. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét 100.000 forint plusz áfa összegben állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

A megismételt eljárásban a felperes fenntartotta keresetét.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme továbbra is a kereset elutasítására irányult. A további alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével elrendelte a ... , helyrajzi számú, természetben a ... utca 1., ... utca 2. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonná társasház tulajdonná való átalakítását az ítélethez 1. számon mellékelt társasházi alapító okiratnak és annak alábbi változtatásainak megfelelően:

- A társasház alapító okirat I. Általános rendelkezés fejezetben ... tulajdonostársnál feltüntetett 1086/20.000 megjelölést mellőzte, helyette 543/20.000 megjelölést tüntette fel.
- A társasház alapító okirat I. Általános rendelkezés fejezetben ... tulajdonostársnál feltüntetett 1086/20.000 megjelölést mellőzte, helyette 543/20.000 megjelölést tüntetett fel.
- A társasház alapító okirat I. Általános rendelkezés fejezetben feltüntette ...-t 1086/20.000 megjelöléssel.
- A társasház alapító okirat II/1. Külön tulajdon rendelkezés fejezetben a 7. pontban feltüntette ... tulajdonosként, és ... és ... tulajdoni arányát 1/4-1/4 arányban, míg ... tulajdoni arányát 1/2-ben tüntette fel.
- A társasház alapító okirat II/1. Külön tulajdon rendelkezés fejezetben a 9. pontban feltüntetett ... tulajdonos esetén rögzített 1041/10.000 tulajdoni illetőség megjelölést mellőzte, helyette 1040/10.000 tulajdoni illetőséget tüntetett fel.
- A társasház alapító okirat II/1. Külön tulajdon rendelkezés fejezetben a 15. pontban feltüntette ... tulajdonosként, és ... és ... tulajdoni arányát 1/4-1/4 arányban, míg ... tulajdoni arányát 1/2-ben tüntette fel.
- A társasház alapító okirat III. az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések fejezetét kiegészítette azzal, hogy a bíróság megkeresi a ... Kormányhivatala ... Hivatalát, hogy az ítélet és annak mellékletei alapján az alapító okiratot jegyezze be.

Rendelkezése szerint az ítélet 2. számú mellékletét képezi a helyiségjegyzék és albetétjegyzék, míg a 3. számú mellékletét képezi a változási vázrajz, alaprajz. A XV. rendű, a XVI. rendű és a XVII. rendű alpereseket mindezek türéseire kötelezte. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 785.000 forint perköltséget, míg további rendelkezése szerint a peres felek a költségeiket ezt meghaladóan maguk viselik. A felperest 205.360 forint, az I. rendű alperest 28.560 forint, a II. rendű alperest 350.680 forint, a III. rendű alperest 601.800 forint, a IV. rendű alperest 173.380 forint, az V. rendű alperest 100.300 forint, a VI. rendű alperest 100.300 forint, a VIII. rendű alperest 382.160 forint, a X. rendű alperest 248.200 forint, a XI. rendű alperest 248.200 forint, a XII. rendű alperest 720.120 forint, a XIII. rendű alperest 41.480 forint, a XIV. rendű alperest 200.600 forint eljárási illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság határozata jogi indokolásában kifejtette: az a körülmény, hogy a felperes a per folyamán 2015. május 20. napján egy, a korábbtól eltérő alapító okirat tervezetet, és a földhivatal által záradékolt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas változási vázrajzot nyújtott be a bírósághoz, nem minősül új keresetnek, továbbra is a társasház tulajdonná való bírósági átalakításhoz fűződő jogát kívánta érvényesíteni. A II. rendű alperes álláspontjával szemben, miszerint a II. rendű alperes sérelmezte, hogy az alapító okirat tervezet nem a 30 évvel ezelőtti, az építkezés befejezése utáni állapotokat tükrözi, hanem a jelenlegi tényleges állapotokat, kifejtette: az

ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §-ában foglalt közhitelesség elvének éppen az felel meg, amennyiben a ténylegesen megvalósult állapot kerül feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. ... szakvéleménye alapján pedig az alapító okirat tervezet és a csatolt változási vázrajz a tényleges állapotokat veszi figyelembe. Utalt arra, hogy az alapító okirat általános rendelkezései az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni hányadokat rögzítik, amit jogszabály nem tilt. A külön tulajdoni rendelkezések az egyes külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni illetőségeket is rögzítik, és nincs olyan jogszabályi előírás, miszerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett nevezővel megegyező nevezővel kellene meghatározni a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadot. Utalt továbbá arra, hogy az alapító okirat tervezet a teraszok alapterületét a lakásokhoz rendeli hozzá a patio területekkel együtt, és annak ugyancsak nincs jogszabályi akadálya, hogy az egyes lakásokat a hozzájuk tartozó egyéb épületrészekkel együtt tartsák nyilván, függetlenül attól, hogy ezek a helyiségek egymással műszakilag összefüggnek-e. Kiemelte: nincs jogszabályi akadálya annak sem, hogy az alapító okiratban nem a lakások alapterületébe került beszámításra a teraszok területe, és annak sem, hogy a teraszok területének teljes nagyságát vették figyelembe a tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányadok számítása során. Rámutatott: az adott esetben az alapító okirat tervezet szerinti tulajdoni hányadok eltérését kizárólag a II. rendű alperes sérelmezte. A II. rendű alperes külön tulajdonába kerülő ingatlan nagysága azonban nem változik az eddig általa ténylegesen használt ingatlanrészhez képest, és habár az alapító okiratban feltüntetett közös tulajdonból a ráeső tulajdoni illetőség csökkent a korábban az ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdoni hányadhoz képest, azonban csak olyan mértékben, amit a II. rendű alperesnek túrníe szükséges. Az egyes helyiségek külön tulajdonba való utalása kapcsán hangsúlyozta, hogy a felek között több évtizede ráutaló magatartással kialakult egy használati rend, amelytől az eltérést az ingatlannak a társasházzá való átalakítása során semmi nem indokolja. A VI. számmal jelölt tároló az alapító okirat szerint közös tulajdonba kerül, így jogi helyzete rendezésre került. Az a körülmény, hogy ez a helyiség nem szerepel a helyiséglejegyzékben, továbbá, hogy a területe nem került feltüntetésre, a kereset érdemét nem érinti. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a közös tulajdont társasház tulajdonná alakította azzal, hogy az V. és a VI. rendű alperesek tulajdoni hányada nagyságának a per folyamán bekövetkezett változására, valamint a XIV. rendű alperesre - mint új tulajdonostársra - tekintettel az ítélet rendelkező részében az alapító okirat tervezethez képest e tulajdoni arányokat a társasház alapító okirat I. Általános rendelkezésében az ingatlan-nyilvántartással egyezően tüntette fel. A társasház alapító okirat II/1. Külön tulajdon rendelkezés fejezetében az V., a VI. és a XIV. rendű alperesek vonatkozásában a megváltozott tulajdoni hányadok miatt szükséges volt a 7. és 15. pontban az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő változtatás. A társasház alapító okirat II/1. Külön tulajdon rendelkezés fejezetében a VIII. rendű alperes vonatkozásában a feltüntetett tulajdoni illetőséget 1/10000-del csökkentette, ugyanis az alapító okirat tervezetben feltüntetett tulajdoni hányadok összeadása esetén 10001/10000 tulajdoni illetőség adódott volna. Megállapítása szerint korábban a II. rendű alperes sikerrel bizonyította ... szakértői véleményével, hogy a felperes által előterjesztett korábbi alapító okirat tervezet a tényleges állapotnak nem felelt meg, ezért a 63. sorszám alatt megállapított szakértői költség megtérítésére - amelyet túlnyomó részben a II. rendű alperes előlegezett - a felperest kötelezte. További rendelkezése szerint a felperes, a VIII. rendű alperes és a XIII. rendű alperes viseli a 63. sorszámú végzésben megállapított - általuk előlegezett - költséget, ugyanis az az ő magatartásukkal összefüggésben merült fel. Egyebekben azt állapította meg, hogy a peres felek költségeiket maguk viselik, ugyanis ténylegesen a közös tulajdon megszüntetése valamennyi tulajdonostárs érdekét szolgálja.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes annak megváltoztatásával kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest 785.000

forint szakértői költség, valamint a perben csatolt megbízási szerződés szerinti ügyvédi munkadíj, továbbá 205.360 forint eljárási illeték megfizetésére. Álláspontja szerint ugyanis éppen a II. rendű alperes szolgáltatott okot arra, hogy az először előterjesztett alapító okirat tervezetben foglaltak a tényleges állapotnak nem feleltek meg, mert nem járult hozzá a 8. számú lakás felméréséhez. Sérélmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a jelen per előzményeit képező eljárásban a II. rendű alperes által kifejtett magatartást. Állítása szerint iratellenes az elsőfokú bíróság megállapítása, miszerint a II. rendű alperes sikerrel bizonyította ... szakértői véleményével, hogy a felperes által korábban előterjesztett alapító okirat tervezet a tényleges állapotnak nem felelt meg, ugyanis a II. rendű alperes bizonyítási indítványa nem arra irányult, hogy a korábbi alapító okirat tervezet a tényleges állapotnak megfelelt-e, hanem arra, hogy a perbeli ingatlanon engedély nélkül építési munkálatokat végeztek a tulajdonostársak.

A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával szemben nem az volt a kifogása, hogy egy újabb alapító okirat tervezetet terjesztett elő a felperes, hanem az, hogy az újabban előterjesztett alapító okirat tervezetet sem egyeztették a II. rendű alperessel, ugyanúgy, ahogy az eredetit sem. Kiemelte, hogy a változtatott alapító okirat nem alkalmas a tulajdonközösség megszüntetésére, ugyanis az azon feltüntetett méretek, a tulajdoni hányadok valóságtól eltérő állapotot rögzítenek. Hivatkozott a 2005. július 8-ai és augusztus 26-ai előkészítő iratára, amely bemutatta, hogy a szakértő által megállapított négyzetméterszámok a felperes által becsatolt változási vázrajz négyzetméter számai, a helyiségjegyzék négyzetméter számai, valamint az alapító okirat tervezet négyzetméter számai mennyiben térnek el egymástól, így utalt arra, hogy eltérés tapasztalható a 3., a 6., a 7., a 8., a 9., a 10., valamint a 11. albetét vonatkozásában. Ezeknek az eltéréseknek az a következménye, hogy az egyes albetétekhez tartozó tulajdoni hányadok sem lehetnek egzakt módon meghatározva. Állítása szerint az elsőfokú bíróság minden alapot nélkülözően állapította meg, hogy az alapító okirat tervezet és a csatolt változási vázrajzok a tényleges állapotokat veszik figyelembe, éppen ellenkezőleg, ... szakvéleménye, és az alapító okirat tervezet, valamint annak mellékletei lényegesen eltérnek egymástól. Hivatkozott arra is, hogy az egyes teraszokat a tulajdoni hányad számításánál az alapító okirat tervezet nem veszi figyelembe. Téves az a megállapítás is, miszerint nincs jogszabályi akadálya annak, hogy az alapító okiratban nem került beszámításra a teraszok területe, erre csak akkor lenne lehetőség, ha abban valamennyi társtulajdonos megállapodna, de erről nincs szó. Téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása továbbá, hogy a felek ráutaló magatartásával alakult ki a tényleges használati rend. Kiemelte, hogy a XII. és XIII. rendű alperesek a peres eljárás során is építkezést folytattak és folytatnak, a fellebbezéséhez csatolt közigazgatási határok alapján tisztázatlan, hogy erre van-e építési engedélyük, illetőleg használatbavételi engedélyük. Önmagában az a tény, hogy az alapító okirat nem tükrözi pontosan a szakértői véleményben rögzített állapotot, és ehhez képest további építkezések is folyamatban vannak, a jelen perben akként értékelendő, hogy annak az épületnek, amelyen fennálló tulajdonközösség megszüntetését kívánja a felperes, nem áll rendelkezésre használatbavételi engedély.

A fellebbezési eljárásban a felek személyében változás következett be: a Fővárosi Ítéletőrtábla a .../12. számú végzésével a pert a felperes és a ... III. rendű alperes vonatkozásában megszüntette; egyúttal a ... felperesi jogutódként történő perbelépését megengedte, és ... felperest a perből elbocsátotta. Ezt követően a .../16. számú végzésével ... IV. rendű alperes jogutódjakénti perbevonását megengedte; egyúttal megállapította, hogy a per XVIII. rendű alperese,

A felperes keresettől való elállására tekintettel a Fővárosi Ítéletőrtábla a pert a XVII. rendű alperes vonatkozásában megszüntette, és az elsőfokú bíróság .../103. számú ítéletét a XVII. rendű alperesre vonatkozó részében hatályon kívül helyezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése részben megalapozott, a II. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a releváns tényállást hiánytalanul felderítette; arra alapított, a perbeli ingatlant társasházzá átalakító érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, annak megszövegezésén részben azért változtatott, hogy az ítélettel pótolta társasház alapító okirat összhangban álljon a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére szolgáló változási vázrajzzal.

A kereset előterjesztésének időpontjában hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 147. §-a alapján a tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó joga alapján a tulajdonostárs azt követelheti, hogy tulajdonostársa egyezzen bele a megszüntetésnek abba a módjába, amely az érdekeiknek leginkább megfelel. A közös tulajdon megszüntetésének módjait a rég. Ptk. 148. §-a határozza meg, az (1)-(3) bekezdés alapján az természetbeni megosztással, magához váltással, vagy árverési értékesítéssel történhet.

A közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítása a rég. Ptk.-n belül rendszertanilag is elkülönül, szabályozása nem a közös tulajdon megszüntetése cím alatt történt, így nem is tartozik a megszüntetés módjai közé. A társasháztulajdon a közös tulajdon sajátos formája, a rég. Ptk. 147-148. §-aiban foglalt kötelező rendelkezéshez képest a társasházzá átalakítás a bíróság számára csak lehetőség [rég. Ptk. 149. § (3) bekezdés]. A felek között a társasháztulajdonná alakítás esetén a jogközösség továbbra is fennmarad, az osztatlan közös tulajdon csak részben szűnik meg: az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, míg az ingatlan többi része - a telekkel együtt - osztatlan közös tulajdonukban marad.

A II. rendű alperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a perben eredetileg előterjesztett alapító okirat alapulvételeivel bírálhatta volna el a keresetet, ugyanis az a körülmény, hogy a felperes a keresettel érvényesített joga - a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítása - megváltoztatása nélkül az időközbeni - részben a II. rendű alperes perbeli magatartására visszavezethető - változásokra tekintettel új alapító okirat tervezetet terjeszt elő, nem minősül keresetváltoztatásnak [rég. Pp. 146. § (5) bekezdés a) pont].

A Fővárosi Ítéltábla leszögezi, hogy a II. rendű alperes minden alapot nélkülöző állítása az, hogy a perbeli ingatlannak a felperes által 2019. február 28-án csatolt - amely kizárólag a tulajdonostársak személyében bekövetkezett változások folytán tér el a 2015. május 20-án csatolt alapító okirat tervezettől - végleges alapító okiratban, az ahhoz csatolt helyiségjegyzékben feltüntetett adatai bármiben eltérnének a perben beszerzett, ... igazságügyi szakértő által készített szakvéleményben - amely nem volt hiányos, homályos vagy ellentmondásos, a szakértő a megállapításait kellően indokolta, és szakmailag megfelelően alátámasztotta - rögzített, illetőleg az építésügyi hatóság által 2015. május 14-én záradékolt szintenkénti változási vázrajzon feltüntetett adatokhoz képest. Az alapító okirat tervezetben, a változási vázrajzon feltüntetett valamennyi lakás, terasz, tároló, garázs, patio alapterülete tökéletesen megegyezik a szakértő által felmért alapterületekkel, semmilyen eltérés nincs a valósághoz képest. A külön tulajdonba kerülő építményrészek összes alapterületéhez (2152 m²) képest az egyes tulajdonostársakat a külön tulajdoni hányadaik arányában megillető közös tulajdoni hányad is - egy kivételével - helyesen került meghatározásra, illetőleg feltüntetésre az alapító okirat tervezetben. Az egy kivétel a per eldöntésére érdemi kihatással nem bíró számítási

hibából ered, ugyanis az alapító okirat tervezet II/1. Külön tulajdon fejezetének 15.) pontja szerint az V-VI. és a XIV. rendű alperesek külön tulajdonába kerülő garázs alapterületének (44 m²) a külön tulajdonba kerülő építményrészek összes alapterületéhez (2152 m²) viszonyított aránya helyesen $(44:2152=0,0204)$ 204/10000, és nem 203/10000. Az így meghatározott, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni hányadok összege kiadja a 10000/10000 tulajdoni hányadot.

Az elsőfokú bíróság mindenben helytállóan állapította meg, hogy ugyan az alapító okirat tervezet általános rendelkezései az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett közös tulajdoni hányadokat tüntetik fel, de nincs olyan jogszabályi előírás, miszerint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett nevezővel megegyező nevezővel kellene meghatározni a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadot. Ahogy az sem tilalmazott, és a II. rendű alperes rovására semmilyen érdeksérelemmel nem jár, hogy az alapító okirat tervezet a teraszok területének teljes nagyságát vette figyelembe a tulajdonostársakat a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányadok számítása során; a teraszok alapterületét a lakásokhoz rendeli hozzá a patio területekkel együtt, és annak sincs jogi akadálya, hogy az egyes lakásokat a hozzájuk tartozó egyéb épületrészekkel együtt tartsák nyilván, függetlenül attól, hogy azok egymással műszakilag összefüggnek-e. A II. rendű alperes álláspontjával szemben a ténylegesen megvalósult állapot következtében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett osztatlan közös tulajdoni hányadhoz képest módosult II. rendű alperesi külön, illetőleg közös tulajdoni ingatlanilletőség értékben nem kevesebb, mint az építkezést megelőzően volt, a II. rendű alperest semmilyen érdeksérelem, kár nem éri közös tulajdoni hányada arányának változása, csökkenése miatt, ugyanis a tulajdonostársaknak az építkezést megelőző értékű közös tulajdoni hányadát értékben változatlan, a II. rendű alperes külön tulajdonában álló lakásból és garázból, és az ahhoz tartozó - a külön tulajdonában álló lakás, és nem lakás célú helyiség alapterületéhez igazodó - közös tulajdoni hányad fejezi ki. Az elsőfokú bíróság nem tévedett ezért, amikor úgy ítélte meg, hogy a társasház tulajdonnak a régi Ptk. 149. § (1) bekezdésében és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) 5. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak, hiszen az ingatlanon 11 lakásos épület áll és a lakásokon kívül más olyan nem lakás céljára szolgáló helyiségek is találhatóak az ingatlanon, amelyek külön tulajdonként bejegyezhetők az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapító okirat tervezetben minden olyan kérdés szabályozásra került, melyet a Társasházi tv. 9. §-a az alapító okirat kötelező tartalmi elemei közé sorol, és megvalósultak a közös tulajdonnak társasháztulajdonná átalakításának a Társasházi tv. 8. § (3) bekezdésében írt feltételei is. A közös tulajdon társasháztulajdonná átalakításának műszaki és jogi feltételei egyaránt adottak.

A Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel utal továbbá arra, hogy a társasházzá alakítással az eltelt évtizedek alatt, a felek között ráutaló magatartással kialakult használati rendben semmilyen változás nem következik be. Az időközben a többi társtulajdonos által végrehajtott változtatások - a II. rendű alperes állításával szemben - egyrészt rendelkeznek a szükséges közigazgatási engedélyekkel; másrészt a II. rendű alperes saját, konkrétumokat nélkülöző előadásán túl semmivel nem alátámasztott, bizonyítatlan állítása maradt az, hogy a változtatások bármilyen módon érintenék a II. rendű alperes tulajdonjogából eredő jogait és kötelezettségeit, ezért a változtatások részletesebb vizsgálatára nem volt szükség.

Az elsőfokú ítélet meghozatala idején hatályos 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja szerint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad.

A felperes helytállóan hivatkozott fellebbezésében arra, hogy éppen a II. rendű alperes volt az, aki a kereset elutasítására irányuló kérelme okaként megjelölt vitatott épületrészeket konkrétan, határozottan nem jelölte meg, a saját lakása felmérését csak kifejezett bírói felhívásra tette lehetővé. ... perben szerzett szakértői véleménye azt támasztotta alá, hogy a tulajdonosok rendelkeznek használatbavételi engedéllyel, valamint a beépített átriumokra használatbavételi engedéllyel. A Fővárosi Ítéltábla ezért úgy ítélte meg, hogy a II. rendű alperes per során tanúsított magatartása szolgáltatott okot az irányadó költségviselési főszabálytól való eltérésre, ezért a felperes II. alperes javára fennálló perköltségfizetési kötelezettségét mellőzte, és a II. rendű alperest kötelezte, hogy fizessen perköltséget a felperesnek, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa. Az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kereseti illeték, illetőleg a 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illeték - mindösszesen 3.400.000 forint - megfizetésére vonatkozó rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla annak figyelembevételével változtatta meg, hogy a peres feleket mekkora közös tulajdoni hányad illeti meg.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az ítéletnek az 1. számon mellékelt társasházi alapító okiratra utalását, illetőleg annak az ítélet rendelkező részében foglalt változtatásaira vonatkozó rendelkezéseit mellőzte, és az ítélet társasház alapító okirat pótlására vonatkozó rendelkezéseit a felperes által 2019. február 28-án csatolt alapító okirat tervezetnek megfelelően állapította meg. Az ilyen típusú perben ugyanis a keresetnek való helyt adás esetén a bíróság ítélete pótolja a társtulajdonosok alapító okiratba foglalt megállapodását - azzal, hogy a I. Általános rendelkezések között értelemszerűen ... - nem ... - ...-ként tüntette fel a XIV. rendű alperest, illetőleg az előzőekben írtak szerint a II/1. Külön tulajdon fejezetének 15.) pontja szerint az V-VI. és a XIV. rendű alperesek külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőséget 204/10000 hányadban tüntette fel.

A régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező II. rendű alperes köteles megtéríteni a részben eredményesen fellebbező felperes részére a fellebbezési eljárással felmerült ügyvédi költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

Az Itv. 51. § (1) bekezdése értelmében a le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről határozni nem kellett.

Budapest, 2019. szeptember 27.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s.k.
bíró