

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a személyesen eljáró Sz. K. I.r., T. L.-né II.r., T. L. III.r., P. K. IV.r., K. G. V.r. és K.-né T. E. VI.r., K. Gy. VII.r., P. K.-né VIII.r., a dr. Varga Dóra ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd) által képviselt Sz. K.-né IX.r., G. Kft. X.r., F. Z. XI.r., F. Z.-né XII.r. felpereseknek a dr. Tiboly Kriszta ügyvéd által képviselt Z. Önkormányzata I.r., G. A. II.r., G. K.-né III.r., C. Kft. IV.r. és K. K. V.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Zala Megyei Bíróságon P.21.018/2005. számon indult és a Győri Ítéltábla 2007. május 22-én kelt Pf.III.20.216/2006/12. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a IX.r. felperes részéről 49. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győri Ítéltábla Pf.III.20.216/2006/12. számú ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a IX.r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperes részére 40.000 (Negyvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A IX.r. felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 36.000 (Harminchatezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a Z. szám alatti, korábban állami tulajdonú ingatlan 1991-ben került az I.r.

alperes tulajdonába. Az ingatlanban nyolc lakás, két üzlethelyiség, valamint a padlástér található. Az Önkormányzat az 1993. november 17-én kelt közgyűlési határozatával elrendelte a padlástér értékesítését. Gy. Gy.-val az adás-vételi szerződés megkötésére 1994. február 4-én került sor. A vevő a beépítési kötelezettségének a megadott határidőben nem tett eleget, ezért az I.r. alperes 1997-ben a szerződés szerinti visszavásárlási jogával élt. A nyolc lakás bérlői 1995. október 26-a és 1996. január 24-e közötti időben vásárolták meg a lakásokat, melyek közül többen értékesítették az ingatlanukat. Az adás-vételi 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 okirat alapján a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. Az alapító okirat szerint a tetőtérben 4 db önálló ingatlan van, mely az I.r. alperes tulajdonában áll. A körzeti földhivatal a társasházi tulajdont és az önálló ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásba 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 3135/3. hrsz. lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra az I.r. alperes tulajdonjogát visszajegyezte.

Az I.r. alperes 2004. április 21-én kelt társasházi alapító okiratával az ingatlant ismét társasházzá alakította. A külön tulajdonban álló önálló ingatlanok tulajdonosaként az I.r. alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapító okirat külön tulajdonba kerülő épületrészként a nyolc lakást, a tetőtér, valamint a két üzlethelyiséget tünteti fel. A tetőtér vonatkozásában az I.r. alperes tulajdonjoga a per eredményétől függő hatállyal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely feltüntette a perindítás tényét is.

Felperesek többször módosított keresetükben végül annak megállapítását kérték, hogy a Z. társasház 1996. szeptember 9-én kelt alapító okirata, valamint a 2004. április 21-i keltezésű egyszemélyi társasház alapító okirat semmis. Kérték annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan 150 m² nagyságú tetőtere (korábban padlástere), amely jelenleg a z.-i 3135/3/A/23. helyrajzi szám alatt van nyilvántartva, a 8 lakástulajdonos közös tulajdonát képezi a társasházi külön tulajdonuknak megfelelő tulajdoni arányban. Kérték a Földhivatal megkeresését az I.r. alperes által csatolt alapító okiratba foglalt és a Földhivatal által bejegyzett tulajdoni hányadok törlésére és az eredeti állapot

helyreállítására, az I.-V.r. alperesek kötelezését mindennek tűrésére. Az I.r. alperestől perköltséget igényeltek.

A I.r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a 40. sorszámú ítéletében a felperesek keresetét elutasította és a felpereseket az I.r. alperes részére perköltség megfizetésére, míg az állam részére a feljegyzett kereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Döntésénél abból indult ki, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 1994. január 1-én lépett hatályba és 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. §-sal megegyező tartalommal.

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

Az 1996-ban kelt alapító okirat semmisségének megállapítására irányuló keresetet azért ítélte alaptalannak, mert a társasház alapításához az akkor hatályos törvényi rendelkezések szerint is annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére volt szükség. Ez pedig nem történt meg, így a semmisség megállapítását szükségtelennek találta.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az 1996. szeptember 9-i alapító okirat léte önmagában nem teszi érvénytelenné a 2004. áprilisi okiratot, hiszen a korábbi alapító okirat alapján nem került sor a társasház bejegyzésére. A felperesek hivatkozásával ellentétben az I.r. alperes jogosult volt a 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdésére figyelemmel egyszemélyes társasház alapító okirat létrehozására, de erre őt egyszemélyes alapítóként az 1997. évi CLVII. törvény 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 semmisek, mert a padlástér nem került a tulajdonostársak közös használatába, mert a padlástér, mint az I.r. alperes tulajdona, külön helyrajzi szám alatti elkülönítésére azt megelőzően került sor, hogy a nyolc lakás eredeti tulajdonosa az adás-vételi szerződést megkötötte. Az általuk kötött adás-vételi szerződés alapján a padlástér nem a felperesek tulajdona.

Az első fokú ítélet ellen a IX.r. felperes fellebbezett.

A másodfokú eljárásban kérelmét úgy pontosította: kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy az 1996-ban és 2004-ben létrehozott alapító okiratok semmisek, a 3135/3/A/23. hrsz. alatt nyilvántartott tetőtér a nyolc lakás tulajdonosainak közös tulajdonában áll, a társasházi közös tulajdonuknak megfelelő arányban. Ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt kérte megkeresni a földhivatalt. Álláspontja szerint a vételi jog gyakorlása folytán a lakásokat megvásárló tulajdonosok adás-vétel jogcímén a padlásteret is megszerezték. Csatolta a Legfelsőbb Bíróságnak felülvizsgálati eljárásban hozott Pfv.III.20.722/1999/2. számú ítéletét, 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. A felperesek keresete jelen perben is ennek megállapítására irányul a Pp. 123.§-a alapján. Kifejtette, hogy a földszinti üzlethelyiségekhez nem tartozott padláshasználat, így a X.r. felperes a padlásrészben nem szerezhethet tulajdont. Sérelmezte, hogy az ítélet nem adta indokát az állam javára megítélt illetéknek.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és a felpereseknek perköltségben marasztalását kérte.

A másodfokon eljáró Győri Ítéltábla a Pf.III.20.216/2006/12. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta azzal, hogy a II. és IV. r. felpereseket illetékfizetésre kötelező ítéleti rendelkezést mellőzte. Egyben kötelezte a IX. r. felperest az I.r. alperes részére másodfokú perköltség megfizetésére. A feljegyzett fellebbezési eljárási illetékről úgy rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

A másodfokú bíróság döntése indokolásában megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta és a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Azt az Ítéltábla a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot tényállásbeli rögzítésével kiegészítette akként, hogy 3135/3. hrsz. alatt a társasház került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Rögzítette, hogy a felperesek mely helyrajzi szám alatt lévő lakások tulajdonosai, valamint, hogy a tetőtér 3135/3/A/23. hrsz. alatt, mint önálló ingatlan az I.r. alperes tulajdonaként került bejegyzésre. Az ezzel kapcsolatos

bejegyzések a perfeljegyzésre figyelemmel a jelen per eredményétől függő hatályúak.

Megállapította, hogy a társasházi alapító okiratok érvénytelensége és tulajdonjog megállapítása, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti keresetet előterjesztő felperesek valamennyien a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársak, akik egymástól részben eltérő kereseti kérelmet terjesztettek elő, illetve tartottak fenn. Hivatkozott a Pp. 52. § (1) bekezdésére, mely 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 a másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy az 1996. szeptember 9-én kelt alapító okirat nem volt alkalmas az elérni kívánt joghatás kiváltására, a társasház létrehozására, hiszen a társasház ezen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a földhivatal törölte. Ezzel a felpereseknek megszűnt az a jogi érdekük, amelynek alapján hivatkozhatnának az érvénytelenségre, illetve nincs olyan jogi érdek, amelynek megóvásához ez alapító okirat érvénytelenségének megállapítása szükséges lenne. Emiatt a Pp. 123. §-ára és 234. § (1) bekezdésére figyelemmel az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésének nincs helye.

Alaptalannak találta az arra irányuló kereseti kérelmet is, mely szerint a vételi jog gyakorlása folytán a külön tulajdonba kerülő helyiségeket megvásárló tulajdonosok adás-vétel jogcímén megszerezték a padlástér arányos tulajdoni hányadát is. Kifejtette, hogy 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 adás-vételi szerződések - kiegészítéseikkel - 1995. októbere és 1996. áprilisa között keletkeztek. Ekkor a felek mindegyike tudott arról, hogy a padlásteret az I.r. alperes már korábban, az 1994. február 4-én kötött szerződéssel Gy. Gy.-nak 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 az 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, ezért a padláster tulajdonjogának megszerzéséhez ezek a szerződések nem teremtenek a Ptk. 117. § (3) bekezdésében megkívánt érvényes jogcímet. Rámutatott, hogy a Pp. perindításkor hatályos 2. §-ának második mondata és a 2000. január 1-től 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. Erre figyelemmel a felperesek a tulajdonjog megszerzésének megállapítása, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti igénnyel legfeljebb csak saját személyüket illetően élhetnének, de az alperesek jogszerzése körében - ez irányú érdek hiányában - nincs keresetőségi joguk.

A IX. r. felperes által csatolt legfelsőbb bírósági eseti döntéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemelte, hogy abban a perben a per tárgya annak eldöntése volt, hogy mi a lakástörvény által biztosított vételi jog terjedelme. A törvény akkor hatályos 56. §-ában foglaltak szerint kiterjed-e az ingatlan közös használatban lévő részeire. A kereseti kérelem előterjesztésére pedig még az adás-vételi szerződések megkötését megelőzően került sor, éppen a szerződések tartalmi elemeinek meghatározása érdekében. A Lakástörvény 45. §-ának (1) bekezdése szerinti vételi jog fennállása azonban önmagában nem, csupán az annak alapján megkötött adás-vételi szerződés és annak teljesítése eredményezheti a tulajdonjog megszerzését, de csak a szerződés tartalmának keretei között. Mindezek értelmében a másodfokú bíróság helyesnek fogadta el az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a nyolc lakás első elidegenítésekor a szerződések nem tartalmazták a közös tulajdonban lévő helyiségek közül a padlásteret, illetve annak meghatározott eszmei hányadát, így az adás-vételi szerződések alapján a padláster, illetve a tetőtér nem képezheti a felperesek tulajdonát.

A 2004. április 21-én kelt alapító okirat érvénytelenségének megállapítása és ennek alapján a tetőtér önálló ingatlanként való ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az I.r. alperes ez irányú tulajdonjogának törlése iránti kereseti kérelem tekintetében a másodfokú bíróság kifejtette, hogy arra az ingatlan-nyilvántartási törlési perek szabályai az irányadók. Az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint érvénytelenség címén az ügyészen kívül az kérheti keresettel a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A perindítás lehetősége tehát az ügyészen kívül az ingatlan-nyilvántartási érdekeltet illeti meg. A jogszabály rendelkezéséből kitűnik, hogy ilyennek az minősül, aki a törölni kért jog, vagy tény jogosultjaként már be volt jegyezve, de később az érvénytelen

bejegyzéssel, vagy annak folytán törölték, vagy pedig jelenleg is be van jegyezve jogosultként, de a földhivatal ezt a jogát érintően később újabb, érvénytelen bejegyzést tett. A felperesek a törölni kért bejegyzés szempontjából nem minősülnek ingatlan-nyilvántartási érdekelteknek. Az esetleges törlés nem eredményezi tulajdonjoguk bejegyzését. A tetőtér vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott joguk nem volt, így a bejegyzés ilyen jogukat nem is sértheti. Az I.r. alperes tulajdonjogának törlése iránti kereset körében a felperesek nem rendelkeznek perbeli legitimációval.

A másodfokú bíróság a 2004-es alapító okirat érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem alaptalansága körében kifejtett elsőfokú bírósági álláspontot helyesnek fogadta el, az ítélet indokolásában megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján. Megállapította, hogy 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 akarátának a tetőtér önálló ingatlanként való kialakítása nem felel meg, mindez azonban nem olyan súlyú fogyatékoság, amely az alapító okiratot érvénytelenné tenné. Utalt arra, hogy 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. Erre figyelemmel az alapító okirat érvénytelenségének megállapítására irányuló első fokú ítéleti rendelkezés megalapozott. A másodfokú bíróság azonban kiemelte, 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.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a felperesek keresetét elutasító, érdemben helyes ítéletét a per főtárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg a II. és IV. r. felperesek tekintetében - akik személyes költségmentességben részesültek - az illetékviselésre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatta. Az eredménytelenül fellebbező IX.r. felperest pedig az I.r. alperes részére perköltség megfizetésére kötelezte.

A jogerős ítélet ellen Sz. K.-né IX.r. felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen kérte a jogerős

ítélet hatályon kívül helyezését, a jogszabályoknak és a kereseti kérelmének megfelelő új határozat hozatalát. Másodlagosan a jogerős ítéletnek az első fokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az első, vagy másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, miszerint az 1996. szeptember 9-én kelt társasház alapító okirat az Ltv. 51. és 56. §-ába, valamint a Ptk. 205. §-ába ütközik, ezért semmis. A társasház alapító okiratban a felperesek vételi jogának bejelentését (1994.) követően került sor a padlástér önálló ingatlanná történő átalakítására, amely - a Legfelsőbb Bíróságnak a fellebbezési eljárásban is hivatkozott ítéletében kifejtettek szerint - jogszabályba ütközik. Az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták továbbá, hogy az egyszemélyes társasház alapító okirat - melyben az alperes a tetőtérrel a ma már lakástulajdonosok hozzájárulása nélkül, önálló helyrajzi számmal leválasztotta és magának visszatartotta - jogszabályba ütközik, mert az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított Ltv. 12. § (3) bekezdéséhez fűzött jogalkotói indokolás szerint a bérlőt (tulajdonost) megillető, a közös használatra szolgáló helyiségek használati joga nem a lakásbérleti (lakásvételi) szerződésen, hanem jogszabályon (az Ltv. 12. § (3) bekezdésén) alapul, amely vonatkozik a tetőtérre is. Hivatkozott arra, hogy a tetőtér használati jogának hatósági igénybevételeire nem került sor és a felperesek emiatt sem vették tudomásul "a tetőtér tulajdonának" visszatartását.

Végül hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes az egyszemélyes alapító okirat tartalmát a tetőtér vonatkozásában az Ltv. 51. § (2) bekezdésében foglaltakat megsértve határozta meg, figyelmen kívül hagyva a felperesek jogait.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperesek igénye vételi joguk bejelentésekor a tetőtérre nem vonatkozott és nem is vonatkozhatott, mert az akkor nem állt az eladó önkormányzat tulajdonában, így e tekintetben a felek semmiképpen nem köthettek volna adás-vételi szerződést. A vételi jog bejelentésekor a tetőtér már nem volt közös használatú helyiség, ezért arra az Ltv. 12. § (3) bekezdése nem vonatkoztatható.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat.

A jogerős ítélet kellő indokát adta annak, hogy az 1996. szeptember 9-én kelt társasház alapító okirat érvénytelenségének megállapításához a felperesek részéről hiányoznak a Pp. 123. §-ában megkívánt törvényi feltételek. E tekintetben a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek ezzel kapcsolatos helyes indokaira utal.

Nem sérti a jogerős ítélet a Ptk. 205. §-át sem. A Ptk. 205. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A (2) bekezdés szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.

A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy a padlástér tulajdonjogának átruházására a vételi jog gyakorlása során a felek között nem jött létre szerződés, arra a felek szerződéses akarata nem terjedt ki. Ennek indoka az volt, hogy azt az I.r. alperes korábban elidegenítette, és a felperesek vételi jogának gyakorlásáig, valamint a szerződéskötések időpontjáig a padlástér jogi helyzete nem rendeződött, az még per alatt állt. A felpereseknek is tudomásuk volt arról, hogy ez nem lehet az adás-vétel tárgya. Ebből következően, érvényes jogcím hiányában, arra a felperesek tulajdonjoguk bejegyzését nem kérhetik. Minthogy a törölni kért bejegyzés szempontjából a felperesek nem minősülnek ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja értelmében - tekintettel arra, hogy a törölni kért jog jogosultjaként oda soha nem voltak és jelenleg sincsenek bejegyezve - az I.r. alperesnek a tetőtérre vonatkozóan bejegyzett tulajdonjoga törlése iránti kereset indítására nem jogosultak.

Helytálló az I.r. alperes ellenkérelmében hivatkozott az a körülmény, hogy a tetőtérnek Gy. Gy. részére történő értékesítése időpontjában a felpereseknek a padlástér közös használatára vonatkozó korábbi jogosultsága már megszűnt. Utóbb pedig arra nem szereztek jogosultságot.

Téves a IX.r. felperesnek az a jogi álláspontja, hogy a padlástérre vonatkozó használati joga a Lakástörvényen alapulna. A felperesek, így a IX.r. felperes is a vételi joga gyakorlásával és az adás-vételi szerződés megkötésével tulajdonossá vált a megvásárolt ingatlanillettőségen. Bérloői minősége ezzel megszűnt. Az adás-vételi szerződés határozza meg, hogy a perbeli ingatlanból mi került a tulajdonába és ehhez igazodik a használati jogosultsága is. Miután pedig kétséget kizáróan az adás-vételi szerződés nem vonatkozott a tetőtérre, arra a felperesek használati joga nem terjed ki.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelel, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében megfelelően alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő IX. r. felperest kötelezte az I.r. alperes részére a felülvizsgálati eljárással okozott költségek megfizetésére.

Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései figyelembevételével határozta meg.

A felülvizsgálattal élő felperes személyes költségmentes, ezért a sikertelen felülvizsgálati kérelme folytán le nem rótt, az It. 39. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott 600.000 Ft illetékalap figyelembevételével az It. 50. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű felülvizsgálati eljárási illetéket az It. 64. §-a értelmében alkalmazott 6/1986./VI.26./ IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. május 29.

.Török Judit sk. a tanács elnöke
áradi Károlyné dr. sk. előadó-bíró
Dr.Murányi Katalin sk. bíró